



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

**SROVNÁVACÍ ANALÝZA VYUŽITÍ METODIK OCEŇOVÁNÍ
NEMOVITOSTÍ V NĚMECKU PRO ZNALECKOU PRAXI V
ČESKÉ REPUBLICE**

COMPARATIVE ANALYSIS OF THE USE OF METHODOLOGIES FOR PROPERTIES EVALUATION IN
GERMANY FOR EXPERT PRACTICE IN THE CZECH REPUBLIC

DIZERTAČNÍ PRÁCE

DOCTORAL THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Ing. Ivana Imrišová

ŠKOLITEL

SUPERVISOR

doc. Ing. Robert Kledus, Ph.D.

BRNO 2019

Zadání dizertační práce

Studentka: **Ing. Ivana Imrišová**
Studijní program: **Soudní inženýrství (kombinovaná forma)**
Studijní obor: **Soudní inženýrství**
Vedoucí práce: **doc. Ing. Robert Kledus, Ph.D.**
Akademický rok: **2018/19**
Ústav: **Ústav soudního inženýrství**

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č.111/1998 o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma dizertační práce:

**Srovnávací analýza využití metodik oceňování nemovitostí v Německu
pro znaleckou praxi v České republice**

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Nejběžnější způsob ocenění majetku je založen na dovození jeho hodnoty z částky, která by byla dosažitelná při jeho prodeji (dále jen stanovení jeho směnné hodnoty). Stanovení směnné hodnoty, ať již ve smyslu vymezení tržní hodnoty podle mezinárodních standardů, či ve smyslu vymezení obvyklé ceny podle zákona o oceňování majetku, musí být v souladu s všeobecně uznávanými zásadami pro oceňování majetku vždy založeno na analýze trhu. Při těchto analýzách je pak nutno vycházet z úrovně cen dosahovaných při prodeji substitutů posuzovaného majetku. V praxi se k tomu účelu využívají jak různé způsoby provádění srovnávacích analýz, tak i analýzy zaměřené na posouzení užitné hodnoty posuzované věci založené např. na stanovení hodnoty nákladové či výnosové.

Vstupem České republiky do Evropské unie se v podmínkách České republiky projevují jak snahy harmonizovat přístupy k oceňování majetku s doporučeními mezinárodních a evropských oceňovacích standardů, tak i snahy rozvíjet a zachovávat osvědčené národní postupy a tyto přizpůsobovat podmínkám otevřené tržní ekonomiky. Z hlediska potřeb určení hodnoty nemovitých věcí se pak podle účelu právní předpisy České republiky odkazují jak na způsoby oceňování založené striktně na postupech upravených zákonem pro oceňování majetku, tak i na způsoby ocenění, jejichž cílem je dovození obvyklé ceny, vyjadřující směnnou hodnotu majetku. Ke stanovení obvyklé ceny majetku je pak pro potřeby odhadců majetku využíván i komentář Ministerstva financí České republiky, který je však v případě oceňování řady typů nemovitých věcí obtížně aplikovatelný. Jedná se o případy nemovitých věcí obchodovaných na trzích, kde obchodované produkty mají významně nehomogenní vlastnosti a aktuální trh vykazuje i další znaky nedokonalé konkurence. Za této situace se tak jeví získávání poznatků z blízkých vyspělých států Evropské unie, u nichž nedošlo k přerušení systému oceňování založené na tržní ekonomice, a zkoumání těchto jejich dobrých praxí pro využití v podmínkách České republiky za vhodné.

Úkolem studentky je provést komplexní analýzu podmínek pro práci znalců resp. odhadců nemovitých věcí ve Spolkové republice Německo. Tato analýza bude zahrnovat dílčí analýzu subjektů oprávněných provádět oceňování, analýzu typů nemovitých věcí, jež bývají předmětem posuzování v dané oblasti, přístupů k řešení oceňovacích problémů, postupů používaných při oceňování nemovitých věcí a rovněž obsahových požadavků na znalecké (odborné) posudky. Analyzovány budou i vnější podmínky pro práci znalců (odhadců) z hlediska organizace a podmínek pro jejich práci.

Cíle dizertační práce:

Cílem disertační práce je pak v systémovém pojetí porovnat situaci v České republice a Spolkové republice Německo a nalézt vhodné praxe využitelné pro práci znalců v podmínkách České republiky a navrhnout vhodná opatření, která by mohla přispět k rozvoji znalectví v České republice se zvláštním důrazem na řešení problémů spojených se stanovením směnné hodnoty nemovitých věcí.

Seznam doporučené literatury:

BRADÁČ, Albert. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1.

JANÍČEK, Přemysl. Systémová metodologie: brána do řešení problémů. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2014. ISBN 978-80-7204-887-8.

KLEDUS, Robert. Obecná metodika soudního inženýrství. I. vydání. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2012. ISBN 978-80-214-4551-2.

KLEIBER, Wolfgang, Roland FISCHER a Ullrich WERLING. Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV. 7., vollst. neu bearb. Aufl. Köln: Bundesanzeiger, c2014. Bau und Immobilien. ISBN 978-3-8462-0218-0.

METZGER, Bernhard. Wertermittlung von Immobilien und Grundstücken: Mit den geplanten Änderungen der Wertermittlungsreform. 4., Auflage 2009. Freiburg im Breisgau: Haufe, Rudolf, 2009. ISBN 9783448100556.

ROSS, Franz Wilhelm a Rolf BRACHMANN. Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken. 29. Aufl., bearb. u. erg., 169.-176. Tsd. Isernhagen: Theodor Oppermann Verlag, 2005, 896 s. ISBN 3-87604-000-0.

ROSS, Franz Wilhelm, Rolf BRACHMANN a Petr HOLZNER. Zjišťování stavební hodnoty budov a obchodní hodnoty nemovitostí. 1. vyd. Překlad Pavel Schier. Praha: Consultinvest, 1993, 598 s. ISBN 80-901-4860-3.

SPRENGNETTER/KIERIG, SPRENGNETTER a IMMOBILIENBEWERTUNG. ImmoWertV - Das neue Wertermittlungsrecht; Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung. Sinzig: Sprengnetter, 2010. ISBN 978-3-937513-51-5.

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, s aktuální prováděcí vyhláškou.

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639).

Termín odevzdání dizertační práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2018/19

V Brně, dne 3.6.2019

L. S.

doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.
ředitel

Abstrakt:

Předmětem disertační práce je analýza podmínek pro práci znalců (odhadců) nemovitých věcí ve Spolkové republice Německo v porovnání s podmínkami v České republice s cílem nalézt vhodné praxe, které by byly využitelné i pro práci znalců v České republice. Součástí práce jsou i návrhy vhodných opatření, která mohou přispět k rozvoji znalecké činnosti v České republice, se zaměřením na řešení problémů souvisejících se stanovením směnné hodnoty nemovitých věcí. Tato analýza zahrnuje analýzu typů nemovitých věcí, které bývají předmětem posuzování v dané oblasti, přístupů k řešení oceňovacích problémů, metod, které bývají používány při oceňování nemovitých věcí, subjektů, které jsou oprávněny podávat znalecké posudky i na obsahové požadavky znaleckých posudků.

Klíčová slova: *znalec, znalecká činnost, znalecký posudek, oceňovací metody, tržní hodnota, nemovitosti, nemovité věci, srovnávací analýza*

Abstract:

The subject of the dissertation is the analysis of conditions for the work of real estate appraisers in the Federal Republic of Germany in comparison with the conditions in the Czech Republic with the aim of finding suitable practices that could be used for the work of experts in the Czech Republic. The thesis also includes proposals for suitable measures that can contribute to the development of expert activities in the Czech Republic, focusing on solving problems related to the determination of the exchange value of immovable property. This analysis includes the analysis of real estate types that are subject to assessment in the given area, approaches to solving valuation problems, methods that are used in valuing immovable assets, entities that are authorized to submit expert opinions, as well as content requirements of expert opinions.

Keywords: *expert, expert activity, expert opinion, valuation methods, market value, real estate, immovable property, comparative analysis*

Bibliografická citace

IMRIŠOVÁ, I. *Srovnávací analýza využití metodik oceňování nemovitostí v Německu pro znaleckou praxi v České republice*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2019. 134 s. Vedoucí dizertační práce doc. Ing. Robert Kledus, Ph.D.

PROHLÁŠENÍ

Prohlašuji, že svou dizertační práci na téma Srovnávací analýza využití metodik oceňování nemovitostí v Německu pro znaleckou praxi v České republice jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou všechny citovány v práci a uvedeny v seznamu literatury na konci práce. Jako autorka uvedené dizertační práce dále prohlašuji, že v souvislosti s vytvořením této dizertační práce jsem neporušila autorská práva třetích osob, zejména jsem nezasáhla nedovoleným způsobem do cizích autorských práv osobnostních a/nebo majetkových a jsem si plně vědoma následků porušení ustanovení § 11 a následujících autorského zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů, včetně možných trestněprávních důsledků vyplývajících z ustanovení části druhé, hlavy VI. díl 4 Trestního zákoníku č. 40/2009 Sb.

V Brně dne 26. červen 2019

.....

Ing. Ivana Imrišová

PODĚKOVÁNÍ

Děkuji tímto za pomoc a obětavou vstřícnost vedení a pracovníkům Ústavu soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně, především pak pánům doc. Ing. Robertu Kledusovi, Ph.D. a prof. Ing. Albertu Bradáčovi, DrSc. za poskytnuté informace, odborné rady, věcné připomínky a velkou dávku trpělivosti během konzultací.

Mé poděkování patří také panu Dipl.- Ing. Eriku Böffgenovi, znalci v oboru oceňování nemovitostí, který mi poskytoval podklady ke znalecké činnosti ve Spolkové republice Německo a nesčetné konzultace.

Zvláštní dík patří mé rodině za dlouhodobou podporu a nevýslovnou trpělivost a zesnulému panu Ing. Milanu Šmahelovi, Ph.D., soudnímu znalci a dlouholetému zaměstnanci Ústavu soudního inženýrství, kterému tuto práci věnuji.

OBSAH

ÚVOD

1	ANALÝZA PROBLÉMOVÉ SITUACE PŘI OCEŇOVÁNÍ MAJETKU V ČR.....	13
1.1	Soudní znaleství a Soudní inženýrství v ČR.....	13
1.2	Ekonomické a oceňovací znaleství v ČR.....	14
1.3	Mezinárodní oceňovací standardy.....	14
1.4	Situace a problémy v oblasti oceňování majetku v ČR.....	15
1.5	Formulace problémové situace a vymezení problému.....	21
2	VSTUPNÍ ANALÝZA PRO ŘEŠENÍ PROBLÉMU A VOLBA METODY ŘEŠENÍ ...	22
2.1	Metodika řešení problému.....	22
2.2	Základy teorie systémové metodologie.....	22
2.3	Teorie systémů, vymezení pojmů systém a soustava.....	22
2.4	Volba metody řešení problému	26
3	OKOLÍ SOUSTAVY OCEŇOVACÍHO ZNALECTVÍ	28
3.1	Prvky ovlivňující činnost soustavy oceňovacího znaleství v ČR	28
3.2	Prvky ovlivňující činnost soustavy oceňovacího znaleství v SRN.....	29
3.3	Dílčí analýza výsledků – okolí soustavy oceňovacího znaleství	33
4	SROVNÁVACÍ ANALÝZA VE VZTAHU K SUBJEKTŮM OPRAVNĚNÝCH K OCEŇOVÁNÍ MAJETKU.....	34
4.1	Znalci a odhadci v ČR.....	34
4.2	Znalci a odhadci v SRN	36
4.3	Dílčí analýza výsledků – znalci a odhadci	41
5	ZNALECKÉ OBJEKTY	44
5.1	Vymezení základních znaleckých objektů v ČR a SRN	44
5.1.1	Porovnání vymezení pojmu majetek.....	44
5.1.2	Porovnání vymezení pojmu nemovitost	45
5.1.3	Porovnání věcných práv k cizím věcem	46
5.1.4	Porovnání vymezení pojmů součást věci a příslušenství.....	50
5.1.5	Porovnání vymezení pojmů pozemek a parcela	51
5.1.6	Porovnání vymezení pojmů stavba a byt	53
5.1.7	Porovnání vymezení pojmů venkovní úpravy	55
5.2	Dílčí analýza výsledků – znalecké objekty	55
6	ŘEŠENÍ ZNALECKÝCH PROBLÉMŮ	57
6.1	Význam oceňování nemovitostí a přístupy k řešení znaleckých problému	57
6.2	Vývoj právní úpravy oceňování v ČR a v SRN	58
6.2.1	Historický vývoj právní úpravy oceňování v ČR	58
6.2.2	Historický vývoj právní úpravy ohodnocování v SRN.....	61

6.2.3	Dílčí analýza výsledku - historický vývoje právních úprav	62
6.3	Aktuální právní předpisy pro oceňování	63
6.3.1	Právní předpisy upravující oceňování nemovitých věcí v ČR.....	63
6.3.2	Právní předpisy upravující zjišťování tržní hodnoty v SRN.....	63
6.4	Základní pojmy používané při oceňování v ČR a v SRN	66
6.4.1	Porovnání vymezení pojmů cena a hodnota	67
6.4.2	Porovnání pojmů obvyklá cena (hodnota) a tržní hodnota	68
6.4.3	Porovnání pojmů věcná, výnosová a srovnávací hodnota	71
6.5	Dílčí analýza výsledků – základní pojmy používané při oceňování	73
6.6	Metody oceňování nemovitých věcí v ČR.....	74
6.6.1	Ke stanovení ceny (hodnoty) zjištěné	74
6.6.2	Ke stanovení obvyklé ceny (hodnoty) eventuálně tržní hodnoty	80
6.7	Metody zjišťování tržní hodnoty pozemků v SRN	83
6.7.1	Postupy regulované.....	84
6.7.2	Neregulované metody	96
6.8	Dílčí analýza – metody oceňování nemovitostí	100
7	ZNALECKÁ ČINNOST	102
7.1	Znalecká činnost v ČR	102
7.2	Znalecká činnost v SRN.....	104
7.3	Praktický výkon znalecké činnosti v ČR	106
7.4	Praktický výkon znalecké činnosti v SRN	107
7.5	Dílčí analýza výsledku – znalecká činnost.....	110
8	ZNALECKÝ POSUDEK.....	111
8.1	Znalecký posudek v ČR	111
8.2	Znalecký posudek v SRN.....	113
8.3	Dílčí analýza výsledku – znalecký posudek.....	116
9	VYHODNOCENÍ VÝSLEDKŮ DÍLČÍCH ANALÝZ	117
10	ZÁVĚR.....	119
11	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	121
12	SEZNAM PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SOUDNÍCH ROZHODNUTÍ SPOLKOVÉ REPUBLICY NĚMECKO.....	123
13	SEZNAM PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ ČESKÉ REPUBLIKY	128
14	SEZNAM ELEKTRONICKÝCH ZDROJŮ	129
15	SEZNAM TABULEK.....	130
16	SEZNAM OBRÁZKŮ	131
17	SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK	133

ÚVOD

V této disertační práci se autorka věnuje tématu „Srovnávací analýza využití metodik oceňování v Německu pro znaleckou činnost v České republice“ v rámci doktorského studia na Ústavu soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně v oboru Soudní inženýrství.

Soudní inženýrství je samostatnou vědní disciplínou a je nadstavbou soudního znalectví. Soudní znalectví je službou, kterou znalci z různých oblastí lidské činnosti objasňují při aplikaci svých odborných znalostí jevy, které jsou důležité pro rozhodovací činnost zejména orgánů veřejné moci. Tuto službu znalci poskytují také občanům a organizacím pro potřeby jejich právních úkonů.

Tato disertační práce je zpracována v rámci oboru Soudního inženýrství a přispívá k rozvoji poznatků pro řešení problémů v rámci znaleckého oboru Ekonomika, odvětví Ceny a odhady, specializace oceňování majetku se zaměřením na oceňování nemovitých věcí. Oceňování majetku v současné době představuje oblast s největší potřebou znaleckých posudků, zvláště pak v oblasti oceňování majetku nemovitého. Vědecké základy pro oceňování majetku v České republice položil pan prof. Ing. Albert Bradáč, Dr.Sc.

V důsledku rozšíření Evropské unie a pod vlivem vzrůstajících zahraničních investičních činností je snaha o postupné sjednocení legislativních nástrojů i v oblasti oceňování majetku. Většina západoevropských států má pro oblast oceňování majetku své oceňovací standardy, které vychází z Mezinárodních oceňovacích standardů (IVS – *International Valuation Standards*) a Evropských oceňovacích standardů (EVS – *European Valuation Standards*). Mezinárodní oceňovací standardy jsou předpisem obecnějším a tvoří základ pro Evropské oceňovací standardy. Mezinárodní oceňovací standardy vymezují především hlavní typy hodnot (standardů) v závislosti na podmínkách a účelu ocenění, přičemž za nejdůležitější lze považovat definici hodnoty tržní a definici ceny a jejich vzájemný vztah ve znalecké praxi.

Česká republika si v oblasti oceňování majetku zachovává i nadále své národní postupy. Právní úpravou pro oceňování v České republice je zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění (dále jen zákon o oceňování). Zákon o oceňování je zákonem obecným, který určuje způsoby oceňování majetku a služeb, a to pouze pro zákonem vyjmenované případy a současně vymezuje pojem *obvyklá cena*. V roce 2014 vydalo Ministerstvo financí České republiky Komentář k určování obvyklé ceny. V Komentáři ministerstva financí jsou vymezeny jednotlivé druhy cen a stanoven postup pro určení obvyklé ceny. Podle tohoto komentáře se obvyklá cena i v případě oceňování nemovitých věcí určuje výhradně přímým porovnáním. Takový způsob určení obvyklé ceny je však ve většině případů oceňování nemovitých věcí velmi obtížně aplikovatelný z důvodů nedostatku

srovnatelných nemovitých věcí na aktuálním trhu a ani neodpovídá mezinárodním zásadám pro oceňování. Z těchto důvodů se jeví získání poznatků z vyspělých států Evropské unie za vhodné.

Českou republiku a Spolkovou republiku Německo pojí v oblasti oceňování po určité historické období vedle společného vývoje i současný podobný přístup k oceňování majetku. Z těchto důvodů a také s ohledem na význam oceňování majetku v České republice i na potřebu zkvalitnění znalecké činnosti je provedení srovnávací analýzy současných metodik oceňování používaných v obou těchto zemích a vyvození podložených závěrů a nalezení dobrých praxí.

Parlamentu České republiky byl v roce 2018 předložen k projednání vládní návrh nového zákona o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech. Autorce se proto jeví smysluplné v rámci své práce tento návrh posoudit.

Autorka při své práci využívá i svých profesních zkušeností ze svého působení ve Spolkové republice Německo a svoji práci koncipuje tak, aby mohla být využita i odborníky zabývajícími se oceňováním nemovitého majetku a také studujícími příslušných oborů.

1 ANALÝZA PROBLÉMOVÉ SITUACE PŘI OCEŇOVÁNÍ MAJETKU V ČESKÉ REPUBLICE

1.1 Soudní znalectví a Soudní inženýrství v České republice

„Soudní znalectví je službou, kterou odborníci z různých oblastí lidské činnosti pomáhají zejména státním orgánům při jejich rozhodovací činnosti, a to aplikací potřebných vědomostí ze svého oboru. Tuto službu pak znalci poskytují také občanům a organizacím (fyzickým a právnickým osobám) pro potřeby jejich právních úkonů.“¹

Z důvodů složitosti technických problémů, které znalci řešili v rámci Soudního znalectví, došlo roku 1965 ke vzniku samostatné vědecké disciplíny Soudního inženýrství. Zakladatelem původního vědeckého pojetí Soudního inženýrství byl pan Ing. Jiří Smrček, který je vymezil takto:

„Soudní inženýrství je nová technická disciplína, zabývající se zkoumáním příčin, průběhu a důsledků negativních technických jevů všech oborů. Jejím významným použitím v rámci hledání materiální pravdy je objasňování těchto jevů pro účely řízení před státními orgány zejména v řízení trestním a občanskoprávním, příp. i pro potřeby správních orgánů a organizací.“²

Oblast Soudního inženýrství se postupně rozšířila o další obory znaleckých činností a na současné úrovni rozvoje oboru lze Soudní inženýrství vymezit takto:

„Soudní inženýrství je vědeckou disciplínou, která se zabývá znaleckým a expertním posuzováním různorodých typů objektů v klasických inženýrských oborech. Je typem znalostního a systémového inženýrství, v němž se uplatňují poznatky z různých vědních oborů (technických, přírodovědných, ekonomických, právních a dalších), které se využívají pro technická, technicko-ekonomická a ekonomická posuzování reálných i abstraktních objektů, které mají především technický, přírodní a ekonomický charakter. Výsledky se využívají pro rozhodovací činnost v oblasti soudnictví, v dalších řízeních před orgány veřejné moci, pro právní úkony, obchodní a rozhodovací činnost občanů, firem a institucí.“³

Součástí Soudního inženýrství se stalo nejenom posuzování negativních jevů, ale i ekonomické hodnocení těchto jevů a oceňování majetku, přičemž právě oceňování majetku patří mezi nejrozšířenější oblast znalecké činnosti.

¹ BRADÁČ, Albert, Miroslav KLEDUS a Pavel KREJČÍŘ. *Soudní znalectví*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2010. ISBN 978-80-7204-704-8. Str. 8.

² BRADÁČ, Albert. *Soudní inženýrství*. Dot. 1. vyd. Brno: CERM, 1999. ISBN 80-7204-133-9. Str. 21.

³ KLEDUS, Robert. *Obecná metodika soudního inženýrství*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2012. ISBN 978-80-214-4551-2. Str. 10.

1.2 Ekonomické a oceňovací znalectví v České republice

Znalecká činnost v České republice je členěna do přibližně 50 oborů. Jedním ze znaleckých oborů je obor Ekonomika, v rámci kterého je realizováno ekonomické znalectví, jehož náplní je podávání znaleckých posudků v ekonomické oblasti. Obor Ekonomika se dále člení do deseti odvětví. Jedním z nich je odvětví Ceny a odhady. V tomto ekonomickém odvětví je zpracovááno největší množství znaleckých posudků. Této skutečnosti odpovídá i počet aktivních ekonomických znalců. Stanovení vhodných oceňovacích postupů je proto právě v této oblasti oceňovacího znalectví velmi důležité.

1.3 Mezinárodní oceňovací standardy

Rychlý ekonomický růst v sedmdesátých letech 20. století vedl k potřebě zavedení mezinárodních standardů pro oceňování majetku. Z podnětu členů výboru Královské instituce diplomovaných odhadců (Royal Institute of Chartered Surveyors-RICS)⁴ a představitelů organizací v oblasti oceňování majetku Spojených států amerických (Appraisal Institute)⁵ byl v Londýně ustaven Výbor pro mezinárodní standardy oceňování majetku (The International Assets valuation Standards Committee – TIAVSC)⁶, který je od roku 1994 evidován pod názvem Výbor pro mezinárodní oceňovací standardy (The International Valuation Standards Committee – IVSC). Tato nevládní organizace definovala a vydala tzv. Mezinárodní oceňovací standardy (International Valuation Standards - IVS)⁷ a v současné době se zaměřuje především na:

aktualizování a publikování Mezinárodních oceňovacích standardů pro oceňování majetku v jednotlivých zemích s cílem zvýšení úrovně při oceňování majetku,

- sjednocování Mezinárodních oceňovacích standardů s oceňovacími standardy v jednotlivých zemích,
- zveřejňování případných rozdílů v oceňovacích standardech v jednotlivých zemích.

Mezi dalšími důležitými seskupeními, která vytvářejí mezinárodní oceňovací standardy je TEGoVA (The European Group of Valuers Associations)⁸ se sídlem v Bruselu. Tato organizace vytváří standardy v oblasti oceňování i v oblasti vzdělávání a kvalifikace znalců. Tyto standardy jsou publikovány pod názvem Evropské oceňovací standardy EVS (European Valuation Standards), v praxi známější pod označením Modré knihy (Blue Books). Snahou Evropských oceňovacích standardů je v rámci Evropy především sjednocení oceňovacích metodik a zavedení jednotného názvosloví při oceňování majetku.

⁴ Profesní sdružení založené roku 1868 v Londýně.

⁵ Appraisal Institute (AI) se sídlem v Chicago (Illinois, USA) vznikl v r. 1991 sloučením American Institute of Real Estate Appraisers (AIREA) a Society of Real Estate Appraisers. AI měl v r. 2007 více jak 21 000 členů.

⁶ Nezávislá nezisková organizace založená roku 1981 v Londýně.

⁷ International Valuation Standards Council (IVSC) je nezisková nezávislá organizace založená 1981 s hlavním sídlem v Londýně (Velká Británie).

⁸ Nezávislá organizace vznikla v roce 1997 z mezinárodní organizace TEGOVOFA (The European Group of Valuers of Fixed Assets). TEGOVOFA byla založena v roce 1977 profesními sdruženími odhadců Belgie, Velké Británie, Irsko, SRN a Francie. K transformaci na TEGoVA došlo na základě belgické právní úpravy.

1.4 Situace a problémy v oblasti oceňování majetku v České republice

Oceňování majetku je důležitou disciplínou. V České republice (dále v textu jen ČR) vykonávají oceňování majetku znalci, znalecké ústavy a odhadci. Přitom znalci a znalecké ústavy vykonávají znaleckou činnost podle zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících a vyhlášky ministerstva spravedlnosti č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, oboje v platném znění. Odhadci vykonávají oceňování majetku podle zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon) v platném znění. Odhadci obvykle spolupracují s bankovními ústavy a oceňují majetek v souvislosti s poskytováním bankovních úvěrů a hypoték.

Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících (dále jen zákon o znalcích) patří mezi jeden z nejstarších stále platných zákonů. Poslední novela tohoto zákona z roku 2017 měla za důsledek především zvýšení finančního postihu znalců.

Problematické znalcké činnosti a souvisejícím předpisům se již dlouhodobě věnuje především prof. Albert Bradáč, jehož příspěvky na toto téma byly otištěny v časopisu *Soudní inženýrství* v letech 1992 – 2014.⁹ Dle jeho názoru je nutné nejprve analyzovat konkrétní potřeby v dané oblasti a teprve potom navrhnout nový zákon.¹⁰ Jak vyplývá z publikací uveřejněných článků, lze určité problémy v této oblasti znalecké činnosti spatřovat především:

- ve dlouhodobě neřešené problematice odměňování znalců za znalecké úkony pro orgány veřejné moci,
- v znevažování práce znalců,
- v klesajícím počtu znalců a znaleckých ústavů II. oddílu,
- ve stoupajícím věkovém průměru znalců,
- v nezájmu mladých odborníků o vzdělání pro znaleckou činnost.¹¹

Dlouhodobě připravovaný vládní návrh zákona o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech (dále jen vládní návrh zákona) byl poslancům Poslanecké sněmovny Parlamentu České republiky (dále jen Poslanecká sněmovna PČR) rozeslán 29. 1. 2018. První čtení proběhlo 25. a 29. 5. 2018 a vládní návrh zákona byl přikázán na projednání příslušným výborům. Na druhém čtení dne 20. 1. 2019 prošel vládní návrh zákona podrobnou rozpravou. K vládnímu návrhu zákona byly podány pozměňovací návrhy¹², a to usnesením Ústavně právního Poslanecké sněmovny PČR výboru celkem 110 pozměňovacích návrhů a od

⁹ Srov. BRADÁČ, Albert. Tristní stav znalecké činnosti v ČR v roce 2016. *Soudní inženýrství*.

Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, 2016, 27/2014(2). ISSN 1221-443X. Str. 62.

¹⁰ Srov. BRADÁČ, Albert. K současnému postavení znalců v ČR. *Soudní inženýrství*. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, 2014, 25/2014(4), 254-266. ISSN 1221-443X. Str. 265.

¹¹ Srov. KLEDUS, Robert, Aleš VÉMOLA a Rostislav DROCHYTKA. Příprava nového zákona o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech. *Soudní inženýrství*. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, 2016, 27/2016(2), str. 47-49. ISSN 1221-443X.

¹² ČESKÁ REPUBLIKA, PS PČR, 2019. Sněmovní tisk 72/5.

Dostupný také z: <http://www.psp.cz/sqw/historie.sqw?o=8&T=72>.

poslanců celkem ještě 66 pozměňovacích návrhů. K pozměňovacím návrhům vydal Ústavně právní výbor usnesení garančního výboru¹³. Dne 6. 3. 2019 byl vládní návrh zákona Poslaneckou sněmovnou PČR přijat. Senát Parlamentu České republiky vládní návrh zákona projednal 2. 5. 2019, zamítnul a vrátil zpět k projednání Poslaneckou sněmovnou PČR. K datu 25. 6. 2019 nebyl ještě vládní návrh zákona Poslaneckou sněmovnou PČR znovu projednán. Vzhledem k tomu, že vládní návrh zákona nebyl dostatečně prodiskutován s odbornou veřejností, není zcela jisté, zda tento navrhovaný zákon, pokud bude schválen, přinese předpokládané zkvalitnění znalecké činnosti.

V ČR je oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy upraveno zákonem o oceňování majetku¹⁴. Oceňování majetku se provádí nejčastěji v souvislosti s potřebami při realizaci právních úkonů fyzických a právnických osob, případně při řešení vzniklých problémů v řízení pro orgány veřejné moci. Znalec stanovuje cenu respektive hodnotu podle účelu ocenění vyjádřeného v zadání posudku. Pokud zákon o oceňování nestanoví jiný způsob ocenění, potom se podle zákona o oceňování majetek a služba oceňují obvyklou cenou.¹⁵ Obvyklá cena je vymezena v zákoně o oceňování majetku v § 2 v odstavci 1 takto:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních a jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícími a kupujícími. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“¹⁶

Zákon o oceňování majetku vymezuje také pojmy mimořádná cena a cena zjištěná, a to následovně:

„Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.“¹⁷

„Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná.“¹⁸

¹³ ČESKÁ REPUBLIKA, PS PČR, 2019. Sněmovní tisk 72/6.

¹⁴ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů.

¹⁵ § 2 odst. 1 tamtéž.

¹⁶ § 2 zákona tamtéž.

¹⁷ § 2 odst. 2 tamtéž.

¹⁸ § 2 odst. 3 tamtéž.

V další části zákon o oceňování majetku stanovuje jiné způsoby oceňování, kterými jsou:

- nákladový způsob,
- výnosový způsob,
- porovnávací způsob,
- ocenění podle jmenovité hodnoty,
- ocenění podle účetní hodnoty,
- ocenění sjednanou cenou,
- ocenění podle kurzové hodnoty.¹⁹

Pro nemovité věci zákon o oceňování majetku stanoví v § 4 až 16 konkrétní způsoby jejich oceňování. K zákonu o oceňování majetku je vydaná Ministerstvem financí ČR vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (dále jen oceňovací vyhláška)²⁰, která již zcela jednoznačně a striktně určuje postup oceňování jednotlivých typů nemovitých věcí.

Při oceňování nemovitých věcí musí tedy znalec důsledně rozlišovat, zda se jedná o ocenění podle zákona o oceňování majetku, nebo zda se jedná o ocenění pro jiný účel. Pokud znalec podle účelu ocenění postupuje podle zákona o oceňování majetku a příslušné prováděcí vyhlášky, potom vždy určuje cenu zjištěnou. Existuje však řada případů, kdy je zvláštním předpisem požadováno určení obvyklé ceny. V tomto případě zákon o oceňování stanoví, že obvyklá cena se určí porovnáním.

Mimo zákon potom v souladu s mezinárodními předpisy znalec může určit obvyklou cenu ve smyslu směnné hodnoty, tedy tržní hodnoty. Pojem směnná hodnota je vymezen doc. Ing. Robertem Kledusem, Ph.D. v jeho publikaci *Teorie oceňování nemovitých věcí*²¹ v souvislosti s charakteristikou problému ceny obvyklé podle zákona o oceňování, a to následovně:

„Směnná hodnota je typ hodnoty, při jejichž stanovení je užitek z předmětu ocenění dovozován z částky, která by byla za obvyklých obchodních podmínek dosažitelná při směně věci (tedy při jejím prodeji a koupi). V takovém případě je nutno při ocenění zohlednit všechny podstatné skutečnosti, které v obvyklém obchodním styku mají na cenu vliv a stanovení její výše založit:

- na analýze trhu, která vychází z analýzy cen dosahovaných při prodeji (pokud možno) blízkých substitutů daného typu majetku,
- na posouzení rozdílů z hlediska užitečnosti předmětu posouzení a jeho blízkých substitutů, pro které jsou známé i jejich ceny (nejlépe ceny sjednané).“²²

¹⁹ Srov. § 2 odst. 5 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů.

²⁰ Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku.

²¹ KLIKA, Pavel a Robert KLEDUS. *Teorie oceňování nemovitých věcí*.

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2019, 1-131. ISBN 978-80-214-5743-0.

²² Tamtéž. Str. 14.

Pojem obvyklá cena je vymezen i v zákoně č. 526/1990 o cenách v platném znění (dále jen zákon o cenách). Tento zákon o cenách se vztahuje na uplatňování, regulaci a kontrolu cen výrobků, výkonů, prací a služeb pro tuzemský trh, včetně cen zboží z dovozu a cen zboží určeného pro vývoz a dále vymezuje práva a povinnosti právnických a fyzických osob a pravomoc správních orgánů při uplatňování, regulaci a kontrole cen.

Obvyklá cena je podle zákon o cenách vymezena v § 2 odst. 6 takto:

„Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávána mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.“²³

Protože je pojem obvyklá cena vymezen v různých zákonech pokaždé v jiném významu, vydalo Ministerstvo financí České republiky na objasnění situace v oblasti správného pochopení významů jednotlivých druhů cen a správného postupu pro stanovení ceny obvyklé Komentář k určování obvyklé ceny²⁴. K obvyklé ceně Komentář k určování obvyklé ceny uvádí:

„Podle zákona o oceňování majetku se při určení ceny obvyklé postupuje podle ustanovení § 2 odst. 1. Nelze-li cenu obvyklou určit statistickým vyhodnocením skutečně realizovaných prodejů podle definice obvyklé ceny, postupuje se podle zmíněného ustanovení a určí se cena zjištěná. S důvody neurčení ceny obvyklé je nutné se vypořádat.“²⁵

Jak vyplývá z Komentáře ministerstva financí, obvyklá cena majetku se má určit pouze přímým porovnáním, na základě statistického vyhodnocení, případně podle oceňovací vyhlášky o oceňování majetku. Při oceňování nemovitých věcí, vzhledem k jejich specifičnosti, heterogenitě a jedinečnosti oceňovaných entit²⁶ nelze často ani přistoupit k použití metody přímého porovnání, neboť touto metodou nelze zohlednit jejich podstatné vlastnosti ani zohlednit významný vliv okolí. Problémem je i aktuální stav na místním trhu s příslušnými nemovitými věcmi, který by umožnil porovnatelnost. Přičemž upřednostnění pouze jedné oceňovací metody ani neodpovídá potřebám oceňovací praxe.

²³ § 2 odst. 6 zákona č. 526/1990., o cenách.

²⁴ ČESKÁ REPUBLIKA, MFČR, 2014. Komentář k určování obvyklé ceny.

²⁵ Komentář k určování ceny obvyklé. Str. 2.

²⁶ Slovo *entita* se původně objevilo ve středověké školské filozofii a vyjadřovalo jsoucno (byť) nějaké věci, nikoliv samu podstatu věci. V současnosti označujeme jako *entitu* libovolný objekt reálného světa, který je zachycen v určitém modelu, přičemž *entita* musí být rozlišitelná od jiných entit a její existence nesmí být na nich závislá.

Na pojmovou nestandardní situaci i problémy při oceňování majetku v ČR upozorňuje dlouhodobě řada autorů ve svých publikacích. Tito autoři konstatují, že jak v oblasti pojmů, tak i v přístupu k oceňování majetku ve srovnání s Mezinárodními oceňovacími standardy i Evropskými oceňovacími standardy existuje v ČR nesoulad. Upozorňují na nutnost zavedení a vymezení kategorií hodnot, v závislosti na účelu ocenění, čímž by došlo především k usnadnění práce těch, kteří tyto hodnoty v ČR stanovují. Mezi známé publikace zabývající se touto problematikou patří:

- Oceňování podniku a standardy hodnoty²⁷ od doc. Ing. Tomáše Krabce, Ph.D., MBA; hlavním cílem této publikace je především vyjasnit vztah mezi účelem ocenění a kategoriemi hodnoty, které jsou pro daný účel v různé podobě standardizovány.
- Pojmy cena a hodnota v právních předpisech a při oceňování majetku²⁸ od doc. Roberta Kleduse; v tomto článku se autor zabývá srovnávací analýzou pojmů cena a hodnota podle právních předpisů v ČR a Mezinárodních oceňovacích standardů, vysvětluje jednotlivé významové rozdílnosti a navrhuje možnosti řešení v této oblasti.
- Hodnotové báze pro oceňování podniku – stále otevřený problém od prof. Ing. Miroslav Maříka, CSc. a doc. Ing. Pavly Maříkové, CSc. Tito autoři se ve svém článku zaměřují především na důležitost správného vymezení hodnot, zaujímají stanovisko k problému vymezení tržní hodnoty, a to především ve vztahu k oceňování podniku; současné předkládají návrhy na uspořádáníází hodnot. Vymezují tři typizované tržní situace, přičemž ve třetí skupině za typický příklad považují trh s nemovitostmi. V tomto případě uvádějí, že při stanovení tržní hodnoty nelze vystačit „pouze s metodou tržního porovnání, jak tomu velmi často v naší praxi je. V tomto bodě je třeba souhlasit s názorem, že tržní hodnota nemovitostí by v zásadě měla vycházet z využití všech tří oceňovacích přístupů, tedy nejen tržně-porovnávacího, ale i výnosového a nákladového. Výslednou indikaci tržní hodnoty pak získáme na základě vyhodnocení výsledků všech tří oceňovacích přístupů,“²⁹
- Analýzou mezinárodních oceňovacích standardů a objasněním metod užívaných v zahraničí se zabývá i disertační práce Standardizace a harmonizace znaleckého postupu při zjištění ceny obvyklé autora Ing. Martina Brumovského.³⁰ Autor závěrem

²⁷ KRABEC, Tomáš. Oceňování podniku a standardy hodnoty. Praha: Grada, 2009. Prosperita firmy. ISBN 978-80-247-2865-0.

²⁸ KLEDUS, Robert. Pojmy cena a hodnota v právních předpisech a při oceňování majetku. ACTA STING. Brno: ACTA STING, 2016, 4/2016(4), 103-117. ISSN 1805-6873.

²⁹ MAŘÍK, Miloš a Pavla MAŘÍKOVÁ. Hodnotové báze pro oceňování podniku-stále otevřený problém. *Odhadce a oceňování podniku*. Praha: Česká komora odhadců majetku, profesní sdružení znalců a odhadců, 2011, XVII(3-4/2011), 37-56. ISSN 1213-8223. Str. 8.

³⁰ BRUMOVSKÝ, M. Standardizace a harmonizace znaleckého postupu při zjištění obvyklé ceny nemovitosti. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2011. 185 s. Vedoucí disertační práce Ing. Milan Šmahel, Ph.D.

na základě všech výsledků navrhuje harmonizovaný postup znalce při stanovení obvyklé ceny nemovitosti v ČR.

I z výše uvedených publikací vyplývá, že většina západoevropských států v oblasti oceňování využívá standardy, které vycházejí z Mezinárodních oceňovacích standardů a Evropských oceňovacích standardů. Mezinárodní oceňovací standardy jsou v současné době považovány za celosvětový základ pro oceňování. Mezinárodní oceňovací standardy jsou předpisy obecné, předkládají pouze základní principy a koncepty, které musí být při oceňování zohledněny. Vymezují jednotlivé standardy (typy) hodnot, mimo jiné i pojem tržní hodnota, včetně podmínek, za kterých lze hodnotu označit jako tržní. Dále vymezují pojmy hodnota a pojem cena tak, jak je dlouhodobě chápe znalecká praxe, a to takto:

„Cena je částka, která je požadovaná, nabízená nebo zaplacená za zboží nebo službu. V okamžiku, kdy tato transakce byla uskutečněna, cena, ať již byla zveřejněna nebo je udržována v tajnosti, se stává historickou realitou. Cena vyjadřuje stav, při kterém došlo ke shodě mezi nabídkou a poptávkou.“³¹

„Hodnota je ekonomický pojem vztahující se k ceně, která bude s největší pravděpodobností dohodnuta mezi kupujícími a prodávajícími za zboží nebo služby určené k prodeji. Hodnota není objektivním faktorem, ale jde o takový odhad pravděpodobné ceny, která by v daném čase platila pro dané zboží a služby, přičemž tento odhad odpovídá určitému vymezení hodnoty. Hodnota jako ekonomický pojem odráží pohled trhu na ekonomické užítky, které získá ten, kdo vlastní dané zboží nebo využívá dané služby ke dni, ke kterému se provádí oceňování.“³²

V právní úpravě ČR se však takové rozlišení pojmů cena a hodnota nepoužívá. Tato pojmová nejasnost a nevymezení vhodných postupů při oceňování nemovitých věcí může vést znalce ke špatné volbě oceňovací metody a ve své podstatě i k chybným závěrům ve znaleckých posudcích.

V této nestandardní situaci se jeví jako vhodné zaměřit se na oceňování v jiných evropských zemích, ve kterých nebyla kontinuita oceňování založená na tržních principech přerušena, a vycházet již ze zavedených a dlouholetých praxí, tak jak i uvádí ve své publikaci doc. Tomáš Krabec „...ve Spolkové republice Německo a dalších zemích se teoretici a praktičtí oceňovatelé stejnými problémy zabírají od první poloviny šedesátých let minulého století. Nemusíme tedy vymýšlet už vymyšlené.“³³

ČR se Spolkovou republikou Německo (dále v textu jen SRN) v oblasti oceňování navíc pojí po určité historické období společný vývoj.

³¹ *Medzinárodné ohodnocovacie štandardy*. 6. vyd. Bratislava: Slovenská Asociácia Ekonomických Znalcov, 2005. ISBN 80-969248-5-0. Str. 113, kap. U, odst. 3.1.

³² Tamtéž. Str. 113, kap. U, odst. 3.1.

³³ KRABEC, Tomáš. *Oceňování podniku a standardy hodnoty*. Praha: Grada, 2009. Prosperita firmy. ISBN 978-80-247-2865-0. Str. 27.

Přehled současných metod a principy zjišťování hodnoty nemovitostí v SRN jsou popsány např. v publikaci prof. Alberta Bradáče *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*³⁴.

Oceňováním v SRN se zabývá i Ing. arch. Vanda Vaculovičová ve své diplomové práci *Způsoby oceňování nemovitostí v Německu se zaměřením na nemovitost typu byt*.³⁵

Komplexní analýza oceňování nemovitostí v SRN v porovnání se situací v ČR nebyla doposud publikována.

1.5 Formulace problémové situace a vymezení problému

Jak vyplývá z výše provedené analýzy, existuje v ČR v oblasti oceňování nemovitých věcí nestandardní situace především při používání pojmů cena a hodnota a způsobu určení obvyklé ceny.

Vzhledem ke skutečnosti, že v oblasti oceňování pojí ČR a SRN po určité historické období společný vývoj a že naše současné metody oceňování mají nejbližší k metodám oceňování v SRN, jeví se vhodné pro zlepšení znalecké praxe provést systémovým přístupem srovnávací analýzu oceňovacího znalectví v ČR a SRN.

Cílem řešení výše uvedené problémové situace je nalézt dobré již dlouhodobě zavedené oceňovací praxe, které by byly případně vhodné zavést i pro zkvalitnění podmínek pro práci ekonomických znalců působících v oblasti oceňování nemovitých věcí v ČR.

V souvislosti s hledáním řešení výše vymezené problémové situace je nutné:

- Analyzovat současný přístup k oceňování nemovitých věcí v ČR a SRN a porovnat situaci v ČR a SRN z hlediska podstatných faktorů, které ovlivňují oceňování nemovitých věcí.
- Následně dovodit dobré praxe, jejichž aplikace by případně byla vhodná také v podmínkách ČR.
- Na základě právní úpravy posoudit jejich použitelnost v podmínkách ČR.

³⁴ BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s r.o. Brno, 2016. ISBN 978-807-2049-301.

³⁵ VACULOVIČOVÁ, V. *Způsoby ocenění nemovitostí v Německu se zaměřením na nemovitost typu byt*. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2012. 87 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Pavel Klika, Ph.D.

2 VSTUPNÍ ANALÝZA PRO ŘEŠENÍ PROBLÉMU A VOLBA METODY ŘEŠENÍ

2.1 Metodika řešení problému

Jak vyplývá z formulace problému, provedení srovnávací analýzy mezi ČR a SRN vyžaduje řešení problému na složité soustavě, kterou je ve své podstatě celá soustava oceňovacího znalectví. K řešení problémů na složitých soustavách se využívá systémová metodologie.

2.2 Základy teorie systémové metodologie

Systémovou metodologii lze považovat za prostředek k dosažení systémového pojetí analýz projevů existujících věcí a systémového řešení problémů na těchto projevech. Systémová metodologie proto musí obsahovat vše, co předpokládá systémové pojetí, tedy systémový přístup, systémové metody, systémové algoritmy a systémové myšlení. Systémová metodologie jako strukturovaný objekt je podrobně popsána v publikaci prof. Ing. Přemysla Janíčka DrSc. *Systémová metodologie – brána do řešení problémů*³⁶.

2.3 Teorie systémů, vymezení pojmů systém a soustava

Vznik teorie systémů spadá do roku 1949 až 1952 v návaznosti na vznik kybernetiky, a to jako důsledek úrovně lidského poznání a potřeby řešit problémy objektů se složitou strukturou. Pojem teorie systémů lze vymežit takto:

„Teorie systémů je teoreticko-filozoficko-praktická vědní disciplína, která se komplexně a na obecné úrovni zabývá hledáním nadoborových přístupů, postupů, metod, teorií zákonů apod., podle nichž se chovají různorodé reálné i abstraktní soustavy“³⁷

Teorie systémů se především věnuje zkoumání tzv. systémových objektů. Jedná se o reálné a abstraktní objekty s určitými systémovými vlastnostmi, mezi které patří hierarchická struktura, vztahy s okolím, transformační vztahy mezi vstupy a výstupy a také účelové chování. Postupný rozvoj teorie systémů sebou přinesl systémový přístup k řešení problémů a ten předpokládá systémové myšlení.

„Systémový přístup je zobecněná a sofistikovaná tvůrčí metodologie myšlení a konání, aplikovatelná na jakékoliv systémové entity. Je tvořena posloupností uvědomělých,

³⁶ JANÍČEK, Přemysl. *Systémová metodologie: brána do řešení problémů*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2014. ISBN 978-80-7204-887-8.

³⁷ Tamtéž. Str. 3-A.

popsatelných, realizovatelných, případně i formalizovaných činností, respektujících atributy systémového přístupu, které zahrnují všechny podstatné skutečnosti ve vztahu k entitě.³⁸

Pojem entita má v teorii systému „význam čehokoliv, co lze samostatně zvažovat“³⁹.

„Systémové myšlení je takový specifický způsob myšlení, který při činnostech (např. řešení problémových situací):

- a) Respektuje atributy systémového přístupu.
- b) Jeho úroveň je geneticky ovlivněna úrovní strukturně-mentálních druhů myšlení pozitivních (produktivního, analytického, syntetického, divergentního, kritického reaktivního a kreativního) i jejich protipólů.
- c) Patří do skupiny environmentálních myšlení, tedy při existenci pozitivních genetických předpokladů si ho lze osvojit učením a praxí.⁴⁰

„Systémová metodologie je abstraktní objekt s touto strukturou:

- systémovým přístupem,
- systémovým myšlením,
- systémovými metodami,
- systémovými algoritmy“⁴¹.

Systémový přístup vymezuje ty zásady, které jsou důležité jak při analýze entit, tak i při řešení problémů, aby byly všechny důležité skutečnosti zohledněny. Prof. Přemysl Janíček vymezuje 20 atributů systémového přístupu⁴².

Podstatnou charakteristikou systémového uvažování je především rozlišování mezi soustavou a systémem. Ve výše uvedené publikaci jsou tyto pojmy vymezeny takto:

„Soustava je na určité úrovni rozlišitelnosti strukturovaná reálná nebo abstraktní entita se systémovými vlastnostmi.“⁴³

„Systém $\Sigma(\Omega)$ je abstraktní entita, účelově vytvořená subjektem na entitě Ω (soustavě) z hlediska řešeného problému. Jeho strukturu tvoří formalizované prvky entity, které jsou z hlediska řešeného problému a na určité rozlišovací úrovni pro řešení problému podstatné.“⁴⁴

Základním systémovým požadavkem při řešení problémů je vytváření tzv. systému podstatných veličin.

³⁸ JANÍČEK, Přemysl. *Systémová metodologie: brána do řešení problémů*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2014. ISBN 978-80-7204-887-8. Str. 5-A.

³⁹ Tamtéž. Str. 20-A.

⁴⁰ Tamtéž. Str. 14-A.

⁴¹ Tamtéž. Str. 3-A.

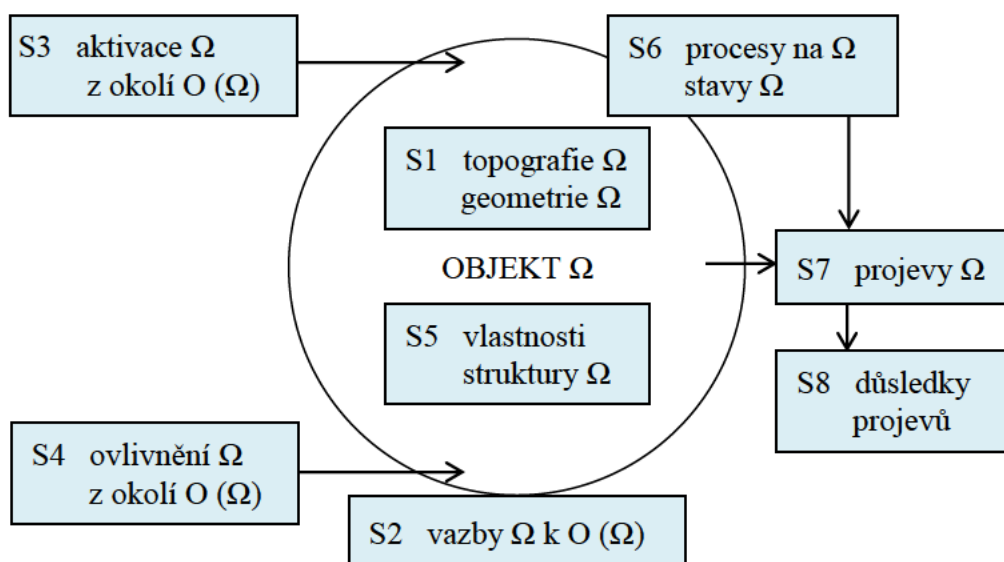
⁴² Tamtéž. Str. 6-12A.

⁴³ Tamtéž. Str. 25-A.

⁴⁴ Tamtéž. Str. 25-A.

„Vytváření systému veličin na objektu je realizací vztahů mezi subjektem S (řešitelem problému) a dvěma různými objekty, a to objektem Ω , který je předmětem našeho zájmu, například tím, že se na něm řeší problém P_R a systémem $\Sigma(\Omega)$, který je abstraktním objektem vytvořeným na objektu Ω .“⁴⁵

„Pro každou entitu Ω je charakteristické, že má určité okolí, tvar (geometrii), a že v okolí, zaujímá určitou polohu (topologii). S okolím má určité vazby, přes které se realizují interakce, které entitu aktivují a ovlivňují. Aktivace entity na ní vyvolává procesy, které mění její stavy. Entita se do svého okolí určitým způsobem projevuje, což má určité důsledky. Pokud jedinec z uvedených charakteristik entity, tedy z okolí, topologie, geometrie, vazeb, aktivace, ovlivňování, procesů, stavů, projevů a důsledků, tedy z množiny charakteristik $\chi(\Omega)$ vybere ty, které jsou pro řešení konkrétní situace podstatné, obdrží množinu charakteristik, vybere ty, které jsou pro řešení konkrétní situace podstatné, obdrží množinu podstatných parametrů $\Pi(\Omega)$ a z ní systém podstatných veličin $\Sigma(\Omega)$.“⁴⁶



Obr. 1: Podmnožina systému veličin $\Sigma(\Omega)$ ⁴⁷

„Jednotlivé charakteristiky entity (od okolí entity až po důsledky projevů entity do okolí) vytvářejí po parametrizaci a formalizaci tyto podmnožiny veličin:

- Podmnožina S0 – obsahuje veličiny v_0 , popisující prvky okolí entity.
- Podmnožina S1 – obsahuje veličiny v_1 , které popisují topologii a strukturu entity.
- Podmnožina S2 – její veličiny v_2 popisují podstatné vazby entity s okolím $O(\Omega)$ a na nich probíhající interakce.

⁴⁵ JANÍČEK, Přemysl. *Systémová metodologie: brána do řešení problémů*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2014. ISBN 978-80-7204-887-8. Str. 59-A.

⁴⁶ Tamtéž.

⁴⁷ Tamtéž. Str. 60-A. Původní obr. 20-A graficky upraven autorkou.

- Podmnožina S3 – patří do ní veličiny v_3 , které vyjadřují takovou aktivaci entity Ω z jejího okolí, která na entitě vyvolá procesy.
- Podmnožina S4 – tato podmnožina obsahuje veličiny v_4 , které ovlivňují entitu z okolí, konkrétně na ní probíhají procesy.
- Podmnožina S5 – patří sem veličiny v_5 vyjadřující vlastnosti prvků struktury entity, na níž se řeší problém.
- Podmnožina S6 – obsahuje veličiny v_6 popisující procesy probíhající na struktuře entity, uvádějící entitu do různých stavů, odlišných od stavů počátečních.
- Podmnožina S7 – patří sem projevové veličiny v_7 . Vyjadřují projevy entity, které odpovídají stavům, do nichž se entita dostala v důsledku procesů na Ω .
- Podmnožina S8 – zahrnuje veličiny v_8 popisující důsledky projevů entity na její okolí nebo na ni samotnou.⁴⁸

Prof. Přemysl Janíček systémově analyzoval technické znalectví jako strukturovaný objekt s těmito podstatnými prvky:

- znalec,
- technický objekt,
- znalecký problém,
- znalecká činnost,
- znalecký posudek.⁴⁹

Jednotlivé prvky technického znalectví pak prof. Janíček vymezil v podstatě takto:

- Pod pojmem znalec jsou chápány všechny subjekty, které jsou oprávněny vykonávat znaleckou činnost.
- Znalecký objekt je objekt, který je předmět zájmu konkrétního subjektu (zadavatele); přitom na základě požadavku zadavatele (orgány veřejné moci, právnické a fyzické osoby) znalec vypracuje znalecký posudek.
- Znaleckým problémem je odborný problém související s typem a stavem znaleckého objektu (předmětu oceňování), při zohlednění všech vlivů mající vliv na výsledek ocenění. Tento znalecký problém je chápán jako nepřímý příčinný.
- Znaleckou činností je činnost získávání a zpracování získaných informací s cílem vyřešit znalecký problém a vypracovat znalecký posudek.
- Znalecký posudek je výsledek znalecké činnosti.⁵⁰

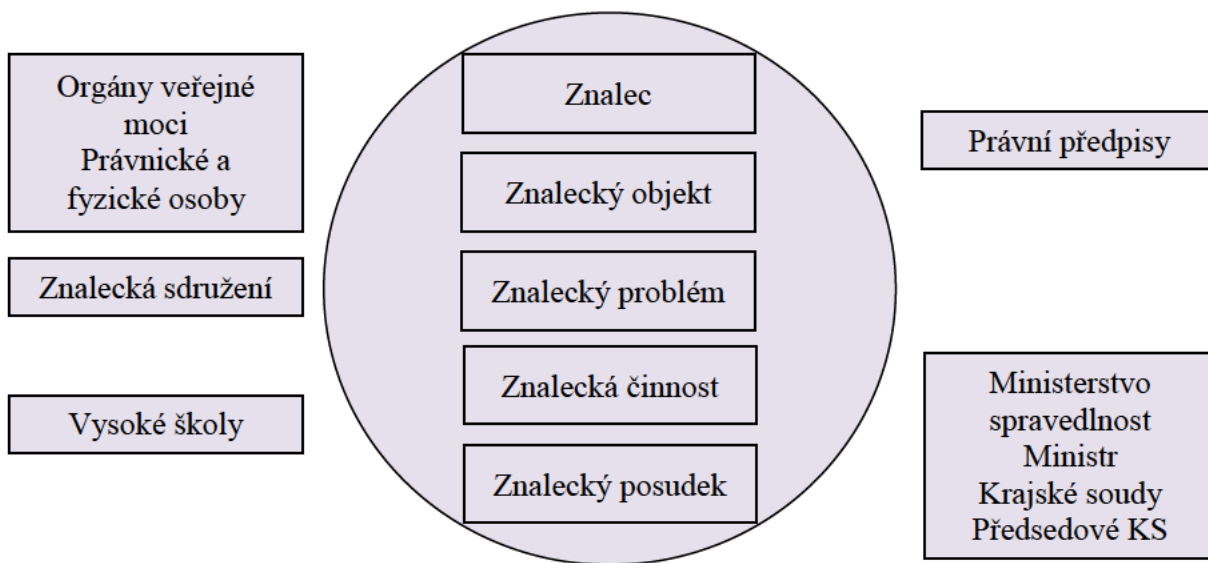
⁴⁸ JANÍČEK, Přemysl. *Systémová metodologie: brána do řešení problémů*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2014. ISBN 978-80-7204-887-8. Str. 60-A.

⁴⁹ Srov. JANÍČEK, Přemysl. *Systémové pojetí vybraných oborů pro techniky: hledání souvislostí: učební texty*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2007. ISBN 978-80-7204-554-9. Str. 97.

⁵⁰ Srov. tamtéž.

V oceňovacím znalectví je potom znaleckým objektem předmět, jehož hodnotu zjišťujeme. V této souvislosti je dle doc. Roberta Kleduse znalecký problém chápán jako přímo příčinný⁵¹.

Soustava oceňovací znalectví založená na systémovém přístupu je soustava otevřená, dynamická, strukturovaná, která má své podstatné vazby na prvky okolí. Mezi soustavou a prvky okolí probíhají podstatné interakce, které soustavu aktivují a ovlivňují.⁵² V těchto souvislostech lze soustavu oceňovacího znalectví v ČR a její okolí chápat následovně:



Obr. 2: Znalectví jako strukturovaný objekt v ČR⁵³

V tomto případě lze chápat oceňovací znalectví jako soustavu primární, tedy soustavu, kterou tvoří znalec, který na znaleckých objektech znaleckou činností řeší znalecký problém a výsledkem je znalecký posudek. Systémovým přístupem lze potom každý prvek této primární soustavy vymezit a strukturovat samostatně.

Ve své podstatě obecná struktura znalectví platí i pro ostatní státy. Rozdíly mohou vzniknout pouze v různých charakteristikách jednotlivých prvků soustavy a charakteristikách prvků okolí.

2.4 Volba metody řešení problému

Výše vymezený problém je řešen srovnávací analýzou založenou na systémovém přístupu. Obecně platí, že srovnávací metoda je jedna z nejdůležitějších metod užívaných ve společenských vědách. Při použití této metody dochází k porovnávání dvou nebo více jevů,

⁵¹ KLEDUS, Robert. Znalecký objekt v oceňovacím znalectví. *Soudní inženýrství*. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, 2009, 20-2009(2), 72-84. ISSN 1221-443X.

⁵² Srov. KLEDUS, Robert. *Obecná metodika soudního inženýrství*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2012. ISBN 978-80-214-4551-2. Str. 13.

⁵³ Tamtéž. Str. 14. Původní obr. 1.1 graficky upraven autorkou.

mezi kterými hledá řešitel společné nebo odlišné jevy. Analýza je vědecká metoda založená na rozkladu celku na elementární částice.

Pro srovnávací analýzu založenou na systémovém přístupu je charakteristické, že jednotlivé entity posuzuje strukturovaně, účelově, analyticky, komplexně a hierarchicky.

V pojetí systémového přístupu je oceňování nemovitých věcí chápáno jako řešení přímého příčinného problému, přičemž hodnota těchto nemovitých věcí závisí na charakteristikách oceňované věci i na podstatných charakteristikách okolí, které významně ovlivňují užitek vlastníka, a tedy i hodnotu nemovitých věcí.

Informace, vstupní údaje a parametry, které jsou používané při srovnávací analýze, byly čerpány primárně z právních zdrojů a z odborné literatury, aby byla zajištěna objektivní pravdivost těchto údajů. Autorka ve své práci využívá i poznatků získaných během svých stáží u Výboru znalců (něm. *der Gutachterausschuss für Grundstückswerte*) ve městě Waldshut-Tiengen v SRN.

3 OKOLÍ SOUSTAVY OCEŇOVACÍHO ZNALECTVÍ

Soustava oceňovací znalectví založená na systémovém přístupu je soustava, která je významně ovlivňována prvky okolí.

3.1 Prvky ovlivňující činnost soustavy oceňovacího znalectví v České republice

Za podstatné prvky okolí v ČR, které výrazně ovlivňují kvalitu znalecké činnosti v oblasti oceňování, patří především právní předpisy, orgány provádějící kontrolu a řízení znalecké činnosti, znalecká sdružení a také výzkum a vzdělávání pro znaleckou činnost často realizované na vysokých školách.

Právní předpisy, upravující znaleckou činnost, jsou:

- zákon o znalcích⁵⁴,
- vyhláška o znalcích⁵⁵.

Účelem zákona o znalcích je zajištění řádného výkonu znalecké činnosti před orgány veřejné moci organizaci, jakož i znalecké činnosti prováděné v souvislosti s prvními úkony fyzických nebo právnických osob. Tento zákon upravuje podmínky výkonu znalecké činnosti, práva a povinnosti znalců, podmínky činnosti, podmínky činnosti znaleckých ústavů, působnost ministra spravedlnosti a krajských soudů při řízení znalecké činnosti, podmínky činnosti znaleckých ústavů a odpovědnost za správní delikty při výkonu znalecké činnosti. Vyhláška o znalcích upřesňuje a doplňuje zákon o znalcích v oblasti řízení a výkonu znalecké činnosti a stanovuje vyšší odměňování ústavů a odměny a náhrady za znalecké posudky pro orgány veřejné moci, případně i pro fyzické a právnické osoby.

Ke zkvalitňování a k rozvoji znalecké činnosti přispívají také znalecká sdružení. Členství v těchto znaleckých sdruženích je dobrovolné a hlavním cílem těchto znaleckých sdružení je především zvyšování odborné úrovně svých členů obvykle znalců a podílení se na projednávání návrhů právních předpisů, které se týkají znalecké činnosti. Mezi nejznámější v oblasti působení ekonomických znalců patří především Komora soudních znalců České republiky, Asociace znalců a odhadců České republiky a Spolek znalců.

Zákon o znalcích je jedním z nejdéle platných zákonů na území ČR. Právě z důvodů dlouhodobé kritiky tohoto zákona byl Vládou ČR v roce 2018 předložen vládní návrh nového zákona. V době zpracovávání disertační práce k datu 25. 6. 2019 ještě nebyl tento návrh zákona přijat. Bude-li přijat v navrhovaném znění, potom řízení a organizaci znalecké činnosti bude zajišťovat pouze Ministerstvo spravedlnosti ČR.

⁵⁴ Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících.

⁵⁵ Vyhláška č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících.

3.2 Prvky ovlivňující činnost soustavy oceňovacího znalectví ve Spolkové republice Německo

Za podstatné prvky okolí, které výrazně ovlivňují kvalitu znalecké činnosti v SRN, patří především právní předpisy. Mezi další prvky, které v SRN ovlivňují soustavu znalectví, patří také zákonodárné orgány spolkové i zemské, nezávislé soudy včetně Spolkového ústavního soudu, platné judikatury, orgány státní správy a orgány samosprávy, výbory znalců, průmyslové a oborové komory, instituce, které zajišťují certifikaci znalců, dále spolky a sdružení pověřené příslušnými právy.

V SRN na rozdíl od ČR není znalecká činnost upravena pouze jedním zákonem. Znalci vykonávají svoji činnost na základě živnostenského řádu (něm. *die Gewerbeordnung - GewO*) a dalších právních předpisů s touto činností souvisejících. Následně je uveden přehled nejdůležitějších zákonů, nařízení a řádů SRN přímo ovlivňující činnost znalců. Právní předpisy autorka uvádí českým překladem původního pojmenování, německým zkráceným názvem a v SRN užívanou zkratkou. Tyto zkratky jsou uvedeny tučně a seřazeny pro lepší přehlednost abecedně. V dalším textu práce je na jednotlivé zákony odkazováno pouze zkratkou s tím, že úplná citace zákonů včetně jejich dostupnosti je uvedena v seznamu použitých zdrojů.

Přehled základních právních předpisů upravujících znaleckou činnost v SRN je následující:

Nařízení o bezpečnosti a ochraně zdraví na stavbách

BaustellV – *die Baustellenverordnung*

Spolkový zákon o hornické činnosti

BBergG – *das Bundesberggesetz*

Zákon o ohodnocování

BewG – *das Bewertungsgesetz*

Občanský zákoník

BGB – *Bürgerliches Gesetzbuch*

Nařízení o informační povinnosti poskytovatelů služeb

DL-InfoV – *die Dienstleistungs-Informationspflichten-Verordnung*

Živnostenský řád

GewO – *die Gewerbeordnung*

Nařízení o honorářích pro architekty a inženýry – honorářový řád

HOAI – *die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure*

Zákon o živnostenském pořádku – živnostenský zákon

HWO – *die Handwerksordnung*

Zákon o předběžné regulaci práv průmyslových a obchodních komor

IHKG – *das Gesetz zur vorläufigen Regelung des Rechts der Industrie- und Handelskammern*

Zákon o odměňování znalců, tlumočnicků a překladatelů
JVEG – *das Justizvergütungs- und entschädigungsgesetz*

Zákon o přestupcích
OWiG – *das Gesetz über Ordnungswidrigkeiten*

Zákon o sdružování osob svobodného povolání do obchodních společností
PartGG – *das Partnerschaftsgesellschaftsgesetz*

Nařízení o zřízení a vedení registru spolků
PRV – *dei Partnerschaftsregisterverordnung*

Trestní zákoník
StGB – *das Strafgesetzbuch*

Trestní řád
StPO – *dei Strafprozeßordnung*

Zákon o autorských právech
UrhG – *das Urheberrechtsgesetz*

Zákon proti nekalé hospodářské soutěži
UWG – *das Gesetz gegen den unlauteren Wettbewerb*

Zákon o přímých závazcích neúředních osob
VerpflG – *das Verpflichtungsgesetz*

Nařízení o správních soudech
VwGO – *dei Verwaltungsgerichtsordnung*

Zákon o veřejnoprávní správě úřadů
VwVfG – *das Verwaltungsverfahrensgesetz*

Civilní soudní řád
ZPO – *dei Zivilprozessordnung*

Zákon o nucené dražbě a nucené správě
ZVG – *das Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung*

V jednotlivých spolkových zemích SRN pak platí zemské zákony a zemská nařízení, která upravují zřizování výborů znalců, územně přízpůsobují práva průmyslových a obchodních komor, veřejné jmenování znalců a mnoho dalšího.⁵⁶ Ve znalecké praxi v SRN

⁵⁶ Spolkové země SRN zveřejňují vlastní zákony a nařízení v tzv. Gesetz- und Verordnungsblättern, které mají v jednotlivých spolkových zemích odlišné úřední označení: Gesetzblatt **Baden-Württemberg** – GBl., **Bayerisches** Gesetz- und Verordnungsblatt – GVBl., Gesetz- und Verordnungsblatt für **Berlin** – GVBl., Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land **Brandenburg** – GVBl. I, II, Gesetzblatt der Freien Hansestadt **Bremen** – Brem.GBl., **Hamburgisches** Gesetz- und Verordnungsblatt Teil I – HmbGVBl., Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land **Hessen** – GVBl., Gesetz- und Verordnungsblatt für **Mecklenburg-Vorpommern** – GVOBl.M-V, **Niedersächsisches** Gesetz- und Verordnungsblatt – Nds.GVBl., Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land **Nordrhein-Westfalen** – GV-NRW, Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land **Rheinland-Pfalz** – GVBl., Amtsblatt des **Saarlandes** – Amtsblt.I, II, **Sächsischer** Gesetz- und Verordnungsblatt – SächsGVBl.,

je pravidlem, že většinu potřebných informací pro ohodnocování (oceňování) znalců poskytují příslušné výbory znalců.

Významné postavení mají v SRN průmyslové a obchodní komory, které jsou oprávněny dle § 36 GewO přijímat a vydávat správní předpis Znalecký řád (něm. *die Sachverständigenordnung – SVO*⁵⁷), který upravuje podmínky ustanovení, rozsah oprávnění a povinností veřejně ustanovených znalců pod přísahou⁵⁸. Tento Znalecký řád jsou oprávněny vydat a přijmout pouze tehdy, pokud příslušná zemská vláda nevyužije možnosti v rámci svého oprávnění sama dle uvedeného zákona tento Znalecký řád vydat. Znalecký řád je správní předpis, který vykládá zákon a stanovuje jednotná pravidla pro ustanovení veřejně ustanovení znalců pod přísahou. V důsledku tohoto Znaleckého řádu je komorám vyhrazeno upravovat:

- jakým způsobem žadatel prokazuje svoji zvláštní odbornou způsobilost,
- zda komory pro zjištění zvláštní odborné způsobilosti žadatele využijí informace a rady odborníků a zda svá rozhodnutí přijímají na základě těchto rad,
- zda může být ustanovení znalcem časově omezeno.

Znalecké řády veřejnoprávních korporací (právnických osob) jsou autonomními právními předpisy. Ustanovení znaleckého řádu jsou pro veřejně ustanovené znalce závazné, uznají-li je (při ustanovení) za závazné složením přísahy.⁵⁹

Mezi instituce, které zajišťují kvalifikaci znalců pro nemovitosti v souladu s ISO/IEC 17024, patří např. HypZert, Sprengnetter, DIA Freiburg, IfS Köln. Některé tyto instituce kromě zajišťování kvalifikace nabízí i obdobu komor. Členstvím v těchto komorách se ale současně znalci zavazují povinností stále se vzdělávat, což je dosti finančně nákladné.⁶⁰

Pro připuštění k certifikační zkoušce pro získání oprávnění vykonávat znaleckou činnost pro nemovitosti úrovně HypZert (S) u instituce HypZert musí žadatel doložit, že v posledních pěti letech před podáním žádosti byl v hlavním povolání činný nejméně 3 roky v oboru oceňování (ohodnocování) nemovitostí. Certifikační zkouška je písemná a sestává ze tří částí:

Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land **Sachsen-Anhalt** – GVBl.LSA, Gesetz- und Verordnungsblatt für **Schleswig-Holstein** – GVOBl.Schl.-H-, Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat **Thüringen** – GVBl.

⁵⁷ Předpis SVO popsán v kap. 4.2, plně citován v seznamu právních předpisů.

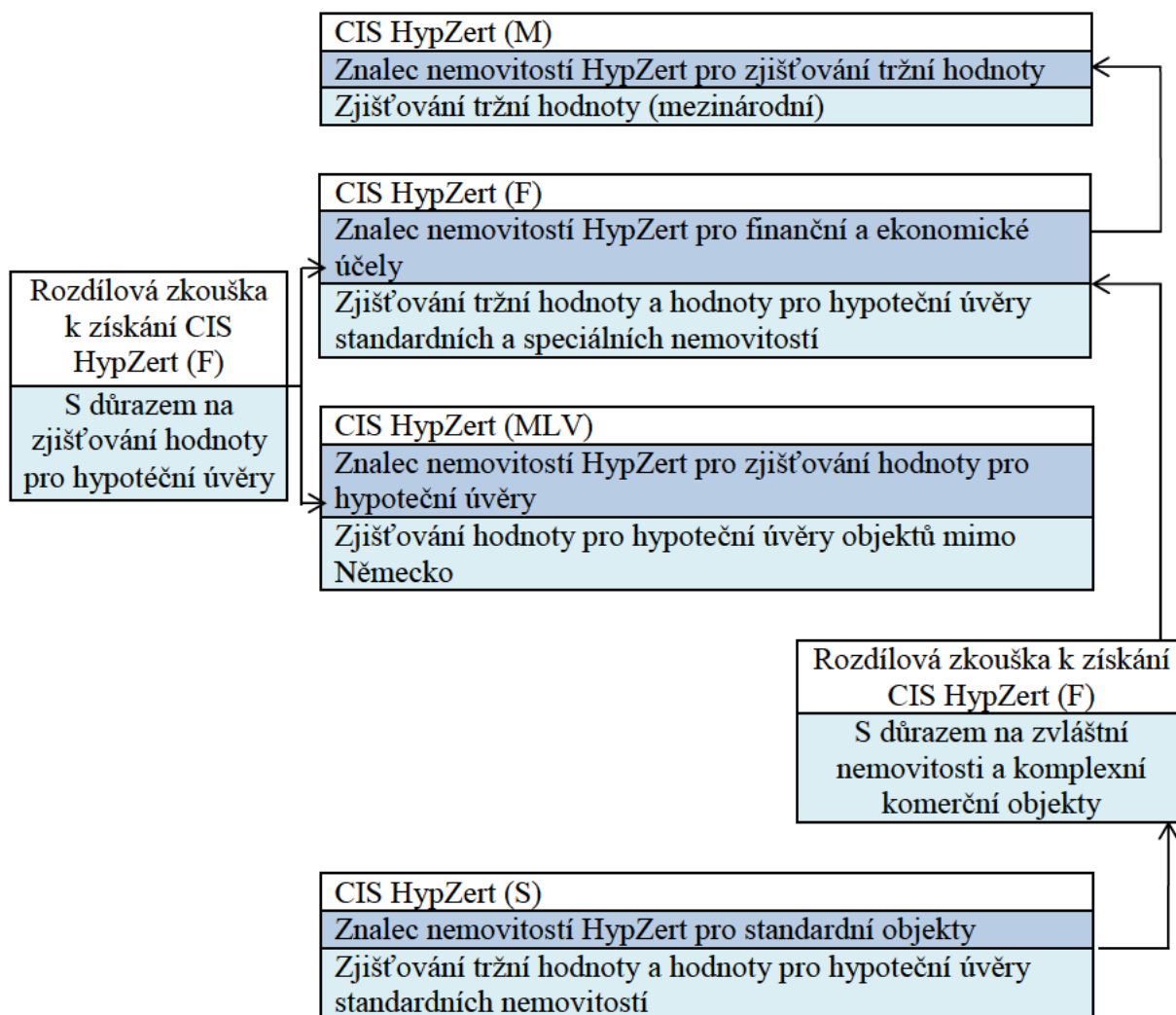
⁵⁸ Srov. také § 91 odst. 1, 8 násl. a § 106 odst. 1, věta 1, 12 HwO.

⁵⁹ Srov. KLEIBER, Wolfgang, Roland FISCHER a Ullrich WERLING. *Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV*. 7., vollst. neu bearb. Aufl. Köln: Bundesanzeiger, c2014. Bau und Immobilien. ISBN 978-3-8462-0218-0. Str. 92 násl.

⁶⁰ Srov. např. nabídku *HyperZert* [online]. Berlin: HyperZert, 2019 [cit. 2019-04-17].

Dostupné z: <https://www.hypzert.de/>.

- část první – zjištění tržní hodnoty a hodnoty pro hypoteční úvěry dvou komerčních objektů pro bydlení na základě popisu objektů a dalších podkladů; délka trvání zkoušky je 2 hodiny 30 minut,
- část druhá – provedení plauzibility chybného posudku; délka trvání 1 hodina 15 minut,
- část třetí – zpracování 15 až 20 jednotlivých otázek z různých oblastí oboru; délka trvání 2 hodiny.



Obr. 3: Přehled certifikací instituce HypZert⁶¹

⁶¹ HyperZert [online]. Berlin: HyperZert, 2019 [cit. 2019-04-17]. Dostupné z: <https://www.hypzert.de/>
Původní schéma graficky upraveno a text přeložen autorkou.

3.3 Dílčí analýza výsledů – okolí soustavy oceňovacího znalectví

Okolí soustavy oceňovacího znalectví v obou zemích má ze své podstaty velkou sílu zásadním způsobem ovlivnit samotnou znaleckou činnost, resp. její úroveň. I bez hluboké specializované analýzy okolí soustavy oceňovacího znalectví v SRN, která by svým rozsahem přesáhla rámec této práce, lze konstatovat, stav je v obou zemích obdobný s tím, že struktura jednotlivých prvků je odlišná. Právě v existenci vědeckých univerzitních pracovišť v ČR, které mají velký potenciál při zkvalitňování oceňovacího znalectví, spatřuje autorka výhodu, která dosud není zcela využita ani v legislativní oblasti při přípravě nových předpisů.

4 SROVNÁVACÍ ANALÝZA VE VZTAHU K SUBJEKTŮM OPRÁVNĚNÝCH K OCEŇOVÁNÍ MAJETKU

4.1 Znalci a odhadci v České republice

Současný stav

V ČR znaleckou činnost zaměřenou na oceňování majetku vykonávají především znalci, znalecké ústavy a odhadci. Obecně pod pojmem znalec lze v právním prostředí ČR rozumět souhrnně všechny fyzické i právnické osoby, které jsou podle zákona o znalcích a vyhlášky o znalcích oprávněny vykonávat znaleckou činnost.⁶² Podle tohoto zákona mohou vykonávat znaleckou činnost pouze znalci zapsaní do seznamu znalců, znalecké ústavy zapsané do seznamu znaleckých ústavů a mimořádně potom v řízení před orgány veřejné moci může být ustanovena k podání posudku i osoba, která není zapsána do seznamu znalců, tzv. znalec ad hoc.

Požadavky na zápis znalce do seznamu znalců vyplývají z podmínek pro jmenování a znalcem v souladu se zákonem o znalcích lze jmenovat toho, kdo je státním občanem ČR, občanem jiného členského státu Evropské unie, kterému bylo vydáno povolení k trvalému pobytu na území ČR, nebo státním příslušníkem jiného než členského vydáno povolení k trvalému pobytu na území ČR, je způsobilý k právním úkonům v plném rozsahu, je bezúhonný, nebyl v posledních 3 letech vyškrtnut ze seznamu pro porušení povinností dle tohoto zákona, má potřebné znalosti a zkušenosti z oboru, v němž má jako znalec působit, především výuku pro znaleckou činnost, jde-li o jmenování pro obor, v němž je taková výuka zavedena, má takové osobní vlastnosti, které dávají předpoklad pro to, že znaleckou činnost může řádně vykonávat a se jmenováním souhlasí.⁶³ Tyto podmínky musí znalec splňovat po celou dobu výkonu znalecké činnosti.⁶⁴

Vedle fyzických osob vykonávají znaleckou činnost také znalecké ústavy. Tyto znalecké ústavy jsou právnické osoby nebo jejich organizační složky specializované na znaleckou činnost⁶⁵. Podle zákona o znalcích se znalecké ústavy dělí na dva oddíly⁶⁶:

- ústavy zapsané v prvním oddílu seznamu znaleckých ústavů – alespoň tři jeho společníci, členové nebo zaměstnanci v pracovním poměru vykonávají znaleckou činnost a jsou pro požadovaný obor zapsanými znalci; tyto znalecké ústavy bývají

⁶² Srov. KLEDUS, Robert. *Obecná metodika soudního inženýrství*. 1. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2012. ISBN 978-80-214-4551-2. Str. 17.

⁶³ Srov. § 4 odst. 1 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících.

⁶⁴ Srov. § 20 b odst. 1 tamtéž.

⁶⁵ Srov. § 21 odst. 1 tamtéž.

⁶⁶ Srov. § 21 odst. 3 a odst. 4 tamtéž.

obvykle přednostně ustanoveny pro vypracovávání znaleckých posudků pro orgány veřejné moci⁶⁷,

- ústavy zapsané v druhém oddílu seznamu znaleckých ústavů – vykonávají vědeckou a výzkumnou činnost, vysoká škola nebo její součást musí mít v příslušném nebo příbuzném oboru akreditovaný doktorský studijní program; tyto ústavy jsou určeny pro vypracování znaleckých posudků ve zvlášť obtížných případech⁶⁸.

Seznam znaleckých oborů a odvětví pro výkon znalecké činnosti, pro které může být jmenován znalec, případně seznam znaleckých oborů, pro které může být zapsán znalecký ústav, stanoví vyhláška č. 123/2015 Sb.⁶⁹

Na doplnění zákona o znalcích byla vydána Ministerstvem spravedlnosti České republiky instrukce č. 8/2017 Ministerstva spravedlnosti o správním řízení ve věcech znalců a tlumočnicků a o některých dalších otázkách (dále jen instrukce o správním řízení ve věcech znalců), jejíž součástí je i příloha č. 10, která stanoví pro jednotlivá odvětví znalecké činnosti odborné podmínky pro jmenování znalců. Znalci, kteří chtějí vykonávat znaleckou činnost v oboru Ekonomie⁷⁰, odvětví ceny a odhady se specializací na nemovitosti, musí dle instrukce o správním řízení ve věcech znalců splňovat tyto odborné podmínky:

- vysokoškolské vzdělání stavebního směru a absolvování postgraduálního specializačního studia zaměřeného na danou specializaci a
- odbornou praxi minimálně 10 let.⁷¹

Ověřování odborných znalostí je v kompetenci předsedů krajských soudů. Právní nárok na jmenování znalcem neexistuje.

Vedle znalců vykonávají činnost oceňování majetku odhadci, kteří svoji činnost provozují na základě zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon) v platném znění. Podle tohoto zákona patří oceňování majetku mezi živnosti vázané, pro které je požadována odborná způsobilost uvedená v příloze č. 2 tohoto zákona. Odhadci obvykle spolupracují s bankovními ústavami a oceňují majetek v souvislosti s možností poskytování bankovních úvěrů. Tito odhadci bývají často současně i znalci.

Navrhovaný stav

Pokud by návrh vládního zákona byl přijat, došlo by nově k zavedení:

⁶⁷ Srov. § 21 odst. 1 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících.

⁶⁸ Srov. § 21 odst. 3 tamtéž.

⁶⁹ Seznam znaleckých oborů a odvětví pro výkon znalecké činnosti je stanoven vyhláškou Ministerstva spravedlnosti ČR č.123/2015 Sb. ze dne 19. května 2015. Dostupná také z: <https://www.epravo.cz/top/zakony/sbirka-zakonu/vyhlaska-ze-dne-19-kvetna-2015-kterou-se-stanovi-seznam-znaleckych-oboru-a-odvetvi-pro-vykon-znalecke-cinnosti-20550.html>.

⁷⁰ Tamtéž, příloha č. 1.

⁷¹ Instrukce č. 8/2017 Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 23. 11. 2017, č. j. MSP-26/2017-OJD-ORG/32, o správním řízení ve věcech znalců a tlumočnicků a o některých dalších otázkách, příloha č. 10. Dostupná také z: <https://static.kstcr.cz/data/uploaded/7zi0pf78n82pqgvmymyheimwuh7hqpo6/instrukce-msp-8-2017-a-prilohy.pdf>.

- definice výkonu znalecké činnosti,
- právního nároku na vznik znalecké činnosti,
- vymezení kvalifikačních požadavků,
- zpoplatněné vstupní zkoušky, která by měla část obecnou a část zvláštní, stávající znalci by museli ve stanoveném termínu splnit obecnou část zkoušky,
- nového elektronického seznamu znalců, znaleckých kanceláří a znaleckých ústavů, tento seznam bude obsahovat údaje veřejné a neveřejné,
- povinnosti pojištění znalců.

Návrh vládního zákona navrhuje nově také tyto změny:

- subjekty k výkonu znalecké činnosti budou znalci, znalecké kanceláře a znalecké ústavy, případně osoba vykonávající jednorázově znaleckou činnost,
- navýšení pokud za přestupky.

K vládnímu návrhu zákona ve vztahu k znalci by byly vydány tyto související vyhlášky upravující:

- způsob vykonání vstupní zkoušky, její formu, obsah a průběh,
- náležitosti formuláře žádosti o zápis do seznamu znalců.

4.2 Znalci a odhadci ve Spolkové republice Německo

V SRN není pojem znalecká činnost v odpovídajícím jazykovém ekvivalentu zákonem vymezena, ani povolání znalce není zákonem exaktně vymezeno. Za znalce (něm. *der Sachverständige, der Gutachter*⁷²) je považována fyzická osoba, která splňuje zejména požadavky na zvláště hluboké odborné znalosti a má odpovídající zkušenost v daném oboru.

Neboť právně závazné vymezení povolání znalce neexistuje⁷³, v praxi se vychází z pravomocných rozsudků jednotlivých soudů. Za znalce je tak v souladu s platnou judikaturou považována jen fyzická osoba, která vykazuje:

- zvláště hluboké odborné znalosti, které výrazně převyšují běžné odborné znalosti v daném oboru⁷⁴,
- odpovídající zkušenost v daném oboru,
- samostatnost při plnění zadání,
- osobnostní integritu⁷⁵.

⁷² V německé literatuře a odborných podkladech se lze setkat s oběma výrazy ve zcela rovnocenném významu.

⁷³ Srov. KLEIBER, Wolfgang, Roland FISCHER a Ullrich WERLING. *Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV. 7.*, vollst. neu bearb. Aufl. Köln: Bundesanzeiger, c2014. Bau und Immobilien. ISBN 978-3-8462-0218-0. Str. 66 násl.

⁷⁴ Srov. § 3 odst. 2, písmeno d SVO.

⁷⁵ Osobnostní integritou (*persönliche Integrität*) se v německy hovořících oblastech rozumí fyzická, psychická, duševní a morální neporušenost fyzické osoby.

Stejně tak neexistuje jednoznačné zákonné vymezení povolání znalce, resp. označení fyzické osoby za znalce. Zákonodárce při užití slova znalec⁷⁶ vychází proto vždy z významu tohoto termínu⁷⁷. Označení znalec také není zákonem přímo chráněno, trestní zákoník však v části o zneužití titulů a označení jednotlivých profesí jasně uvádí, že zneužití označení veřejnou institucí ustanovený znalec je trestné.⁷⁸

Právní řád SRN také nezná jednotnou typologii znalců, proto je nutné zařadit znalce do jednotlivých kategorií podle rozsahu a oboru jejich činnosti, jejich formálního postavení ve vztahu k zadavateli posudku a jejich institucionálního zaměření takto:

1. Podle rozsahu činnosti na znalce na plný či vedlejší úvazek.⁷⁹
2. Podle vztahu k zadavateli posudku je znalec nezávislý nebo závislý.⁸⁰

Obecně lze znalce rozdělit následovně na:

- volné znalce, tedy osoby, které se sami za znalce prohlásí (něm. *freie oder auch selbst ernannte Sachverständige*),
- (úředně) uznané znalce (něm. *amtlich anerkannte Sachverständige*),
- oborovým svazem uznané znalce (něm. *verbandsmäßig anerkannte Sachverständige*),
- jmenované znalce (něm. *berufene Sachverständige*),
- kvalifikované znalce (něm. *qualifizierte Sachverständige*),
- schválené znalce (něm. *zugelassene Sachverständige*),
- zmocněné znalce (něm. *ermächtigte Sachverständige*),
- zavázané znalce (něm. *verpflichtete Sachverständige*),
- ověřené znalce (něm. *geprüfte Sachverständige*),
- veřejně ustanovení znalci pod přísahou (něm. *öffentlichbestellte und vereidigte Sachverständige*),
- certifikované znalce s rozlišením, zda podle norem EU nebo jiných norem (něm. *zertifizierte Sachverständige, wobei zwischen einer Zertifizierung nach EU-Normen oder unterschiedlichen Normen*).

Za volné znalce nebo také znalce, kteří se sami za znalce prohlásí, se počítají osoby, které sice disponují potřebnými odbornými znalostmi, ale nemohou předložit žádný veřejnoprávní dokument o jmenování znalcem. Členství v oborových svazech nemá v pohledu na kvalifikaci žádnou váhu. Při své činnosti musí dodržovat zákonné předpisy, zvláště pak

⁷⁶ Něm. (*r*) *Sachverständige*.

⁷⁷ Srov. § 36 násl. GewO, § 91 HwO, §§ 402 až 414 ZPO, §§ 72 až 93 StPO, § 96 odst. 2 VwGO.

⁷⁸ Srov. § 132a StGB.

⁷⁹ Zde se jedná především o otázku odměňování znalců – srov. § 3 odst. 3 písmeno b zákona o odškodnění svědků a znalců (*das Gesetz über die Entschädigung von Zeugen und Sachverständigen* – ZSEG platného do 1. 7. 2014) a § 36 GewO.

⁸⁰ Podle § 14 GewO nezávislý znalec vykonává činnost vlastním jménem, na vlastní náklady externě nebo v rámci závislé činnosti. Závislý znalec pak svoji činnost vykonává pro třetí osoby, např. pro banky, pojišťovny, znalecké kanceláře, státní zařízení a podniky, a to jako zaměstnanec nebo úředník.

zákon o potírání nekalé konkurence UWG a živnostenský zákon GewO. Mezi volné znalce patří i znalci jmenovaní nestátními organizacemi, např. oborovými svazy.

Úředně uznání znalci jsou fyzické osoby, které prokázaly svoje odborné znalosti a schopnosti před příslušnou státní institucí⁸¹ a získaly úřední uznání na základě zákonných opatření. Úředně uznání znalci mohou vykonávat svoji činnost i jako soudní znalci a také v privátní sféře.

Oborovým svazem uznáný znalec není znalcem uznaným úředně a není oprávněn užívat označení uznáný znalec, popř. znalec uznaný oborovým svazem⁸².

Aby soudům, podnikatelským subjektům, úřadům, institucím i privátním osobám byla usnadněna situace při hledání odborně zvláště kvalifikovaných znalců, těšících se velké důvěryhodnosti, kteří jsou spolehliví a za všech okolností nezávislí, byl zřízen institut veřejně ustanovených znalců pod přísahou⁸³. Ustanovení těchto znalců se řídí znaleckým řádem (něm. *die Sachverständigenordnung – SVO*⁸⁴) průmyslových a obchodních komor. Tento znalecký řád není zákon ani vyhláška, ale správní předpis, který vykládá zákon a stanovuje jednotná pravidla pro ustanovení veřejně jmenovaných znalců pod přísahou. Jednotlivé komory jsou oprávněny dle § 36 GewO znalecký řád jako právní normu přijímat a vydávat jen tehdy, nevyužije-li příslušná zemská vláda oprávnění sama dle uvedeného zákona vydat právní předpisy upravující podmínky ustanovení, rozsah oprávnění a povinností veřejně ustanovených znalců pod přísahou.⁸⁵ V důsledku toho je komorám vyhrazeno upravovat:

- jakým způsobem žadatel prokazuje svoji zvláštní odbornou způsobilost,
- zda komory pro zjištění zvláštní odborné způsobilosti žadatele využijí informace a rady odborníků a zda svá rozhodnutí přijímají na základě těchto rad,
- zda může být ustanovení znalcem časově omezeno.

Znalecké řády veřejnoprávních korporací (právnických osob) jsou autonomními právními předpisy. Veškerá ustanovení znaleckého řádu jsou pro veřejně ustanovené znalce závazná, uzná-li je sám znalec za závazné a podřídí-li se jim složením přísahy při svém ustanovení znalcem.⁸⁶ Tito znalci garantují na základě přezkoumání jejich odborných znalostí a jejich osobnostní integrity státními nebo polostátními institucemi vysokou odbornou erudici

⁸¹ Za státní instituci se v tomto případě považuje i nestátní instituce, která své pravomoci vykonává z pověření příslušné státní instituce nebo ze zákona (např. TÜV – *Technischer Überwachungs-Verein*).

⁸² Takové označení (něm. *anerkannter Sachverständiger*, popř. *anerkannter Sachverständiger durch einen Fachverband*) je dle nálezu BGH (*der Bundesgerichtshof*, Spolkový soudní dvůr. Jeho poslání spočívá v zajištění právní jednotnosti, v řešení základních právních otázek a v rozvoji práva na území SRN) považováno za nekalé.

⁸³ *Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige*. Srov. § 36, §36a GewO.

⁸⁴ Průmyslové a hospodářské komory y přijímají a vydávají znalecké řády prakticky vždy na základě tzv. vzorového znaleckého řádu (*Muster-Sachverständigenordnung*), který je v aktuální verzi dostupný např. zde: https://www.ifsforum.de/fileadmin/user_upload/Muster_SVO_DIHK_06-2015.pdf.

⁸⁵ Srov. také § 91 odst. 1, 8 násl. a § 106 odst. 1, část 1, 12 HwO.

⁸⁶ Srov. Kleiber. Str. 92 násl.

a velkou důvěryhodnost. Jsou proto přednostně soudy přizýváni (jmenováni) k jednotlivým případům.⁸⁷ Činnost veřejně ustanovených znalců není územně omezena.⁸⁸ Označení veřejně ustanovený znalec pod přísahou je zákonem chráněno a je povoleno ho užívat pouze oprávněným znalcům.⁸⁹ Veřejně ustanovení znalci pod přísahou musí bez výjimek splňovat vysoké požadavky na spolehlivost, důvěryhodnost a osobní integritu s důrazem na bezúhonnost. Soudy mají neomezenou možnost v každém jednotlivém případě přezkoumat vhodnost znalce z hlediska těchto požadavků.⁹⁰ Nezanedbatelným faktem je, že v minulosti nebyl na veřejné ustanovení znalcem právní nárok, nicméně odborná činnost znalců byla možná i bez ustanovení. V současné době na veřejné ustanovení znalcem existuje zákonný nárok, pokud dotyčná osoba splní veškeré zákonné požadavky a jsou-li naplněny další zákonné podmínky.⁹¹ Veřejně ustanovené znalce pod přísahou zpravidla ustavují oprávněné průmyslové a obchodní komory na základě prokázání požadované kvalifikace při písemné a ústní zkoušce před odborným grémiem. Veřejně ustanovení znalci pod přísahou mají mnohá privilegia. Mimo přednostního jmenování soudními znalci mají jednodušší a širší přístup ke sbírkám kupních cen nemovitostí a k dalším informacím, které poskytují výbory znalců a další státní instituce. Práva těchto znalců se v jednotlivých spolkových zemích liší.⁹² Veřejné ustanovení znalcem pod přísahou má zpravidla platnost pět let; tato lhůta může být prodloužena na další období, splňuje-li znalec i nadále veškeré odborné a osobnostní požadavky. Veřejně ustanoveným znalcům pod přísahou případnou zákonné povinnosti, především povinnost vypracovat znalecký posudek na vyžádání státního orgánu nebo soudu.⁹³ Mezi další povinnosti těchto znalců spadá povinnost průběžného odborného vzdělávání⁹⁴, odpovědnost za škody⁹⁵ a evidenční a archivační povinnost⁹⁶. Ke skončení platnosti veřejného ustanovení dochází vždy ze zákonných důvodů⁹⁷, přičemž zákon rozlišuje mezi odvoláním a zpětvzetím ustanovení. Veřejně ustanovení znalci pod přísahou mohou své služby nabízet prostřednictvím reklamy v souladu se zákonem. Zvláštní postavení má používání kulatého razítka, které je ze zákona předepsáno veřejně ustanoveným znalcům pod přísahou.⁹⁸ Platné judikáty konstatují, že používání kulatého razítka jinými než veřejně

⁸⁷ Srov. § 104 odst. 2 ZPO, § 73 odst. 2 StPO, § 173 odst. 1 VwGO).

⁸⁸ Srov. např. BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND. *DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER FÜR MÜNCHEN UND OBERBAYERN ÜBER DIE ÖFFENTLICHE BESTELLUNG UND VEREIDIGUNG VON SACHVERSTÄNDIGEN: Sachverständigenordnung*. In: München: IHK München und Oberbayern, 2016.

Dostupné z: [https://www.ihk-](https://www.ihk-muenchen.de/ihk/documents/Service/Sachverst%C3%A4ndiger/sachverstaendigenordnung.pdf)

[muenchen.de/ihk/documents/Service/Sachverst%C3%A4ndiger/sachverstaendigenordnung.pdf](https://www.ihk-muenchen.de/ihk/documents/Service/Sachverst%C3%A4ndiger/sachverstaendigenordnung.pdf)

⁸⁹ § 3 UWG, § 132a odst. 1, 53 StGB.

⁹⁰ § 36 GewO.

⁹¹ Srov. § 36 GewO násl.

⁹² Srov. KLEIBER. Str. 89 násl.

⁹³ § 75 odst. 1 StPO, § 407 ZPO, § 26 VwVfG.

⁹⁴ § 16 SVO.

⁹⁵ § 14 tamtéž.

⁹⁶ §§ 13, 19, 20 tamtéž.

⁹⁷ Srov. § 22 násl. tamtéž.

⁹⁸ Srov. § 13 tamtéž.

ustanovenými znalci není nezákonné, pokud je jimi užívané razítko očividně odlišné od razítka veřejně jmenovaných znalců.

Certifikovaní znalci procházejí certifikačními procesy akreditovaných institucí, během kterých prokazují příslušné předepsané znalosti a dovednosti; tito znalci znaleckou činnost vykonávají v konkrétních oblastech u konkrétních institucí a podniků. Zvláštní postavení mají znalci certifikovaní podle evropských norem.⁹⁹ Znalci certifikovaní podle DIN EN ISO/IEC 17024 požívají prakticky stejných výsad, jako znalci veřejně jmenovaní.

Zjišťovat hodnotu nemovitostí a vypracovávat v této souvislosti znalecké posudky mohou ve své podstatě všichni výše uvedení znalci. Obvykle ale znalci pro zjišťování hodnoty nemovitostí mají vysokoškolské vzdělání, několik roků praxe v oboru nemovitostí a dosáhli určitého stupně odborné kvalifikace. Pro všechny znalce však platí, že plně ručí za správnost svých výsledků ve znaleckých posudcích. Pokud je znalec zaměstnán jako úředník, potom ze zákona podléhá úřední povinnosti a je zodpovědný pouze za hrubé porušení svých povinností. Povinnost pojištění odpovědnosti není zákonem obecně stanovena.

Soudem pro konkrétní případ jmenovaný znalec je pak fyzická osoba, kterou soud v jednotlivém případě přizval jako tzv. pomocníka soudce při rozhodování v rámci soudního jednání. Na stejné úrovni jsou znalci přizváni státním zastupitelstvím nebo orgánem státní správy. Soudní znalec, resp. jeho výpověď, je ze zákona důkazním prostředkem v soudním jednání.¹⁰⁰ Není bez zajímavosti, že na základě platné judikatury nesmí i soudy často jmenovaný znalec na hlavičkovém papíře a na jiných reklamních materiálech uvádět u svého jména např. jmenován soudem, soudní znalec, soudem jmenovaný znalec atd.¹⁰¹

Znalci se mohou sdružovat do skupin a společností různých právních forem, aby mohli společně řešit náročnější a rozsáhlejší úkoly v rámci znalecké činnosti. V takovém případě však zůstává zachován zákonný požadavek na osobní účast při zpracovávání znaleckého posudku nebo jeho části. Z textu znaleckého posudku musí být vždy zřejmé, který znalec nese zodpovědnost za jeho zpracování, resp. za zpracování přesně vymezené části posudku. Tento požadavek se nevztahuje na výbory znalců pro stanovení hodnoty pozemků, na které zákon pohlíží jako na kolektivní orgán.¹⁰² Vypracované posudky výborů znalců jsou signovány všemi zúčastněnými znalci, aniž je z textu posudku zřejmé, za kterou jeho část ten který znalec odpovídá.¹⁰³

⁹⁹ Např. podle DIN EN ISO 9000 až 9400.

¹⁰⁰ Srov. např. § 73 odst. 2 StPO, § 36 odst. 1 OWiG, § 96 odst. 1, 2 VwGO.

¹⁰¹ Problematika soudních znalců, resp. znalců jmenovaných soudem, a to včetně jejich postavení v soudním jednání, je velmi široká a je upravena platnou judikaturou a množstvím zákonů, jejichž řešerše by přesahovala rozsah a zaměření této práce.

¹⁰² Srov. § 192 násl. BauGB. Zákon popsán v kap. 6.3.2, plně citován v seznamu právních předpisů.

¹⁰³ Srov. Kleiber. Str. 119 násl.

4.3 Dílčí analýza výsledků – znalci a odhadci

Z podrobné analýzy situace v kap. 4.1 a 4.2 vyplývá, že znalecká činnost v ČR je vymezena a primárně upravena zákonem o znalcích a příslušnou prováděcí vyhláškou. Oproti tomu znalecká činnost v SRN není upravena a vymezena pouze jedním zákonem, ale podléhá působnosti širšího spektra zákonů a platné judikatury.

Znaleckou činnost v ČR jsou z titulu tohoto zákona oprávněny vykonávat výlučně fyzické osoby jmenovány ministrem spravedlnosti nebo pověřeným předsedou krajského soudu a znalecké ústavy, zapsané do seznamu znaleckých ústavů. Ve všech případech pak není platnost jmenování nebo zápisu časově omezena. Znaleckou činnost obecně tedy v ČR mohou vykonávat pouze jmenovaní znalci, kteří jsou zapsáni do seznamu znalců, a znalecké ústavy, které jsou zapsány do seznamu ústavů. Právní nárok na jmenování znalce podle současně platného zákona o znalcích neexistuje a záleží tedy pouze na úvaze příslušného předsedy krajského soudu, zda pro příslušný obor je v působnosti soudu dostatek jmenovaných znalců či nikoliv a zda žadatel o jmenování splňuje kritéria pro jmenování. V porovnání s ČR znaleckou činnost v oboru oceňování nemovitostí tak v SRN mohou vykonávat i osoby, které sami převzaly zodpovědnost za svoji erudici a kompetentnost k vypracovávání konkrétních znaleckých posudků.

První pohled na srovnání situace v této oblasti v obou zemích nutně svádí k závěru, že regulace znalecké činnosti v ČR jediným základním zákonem garantuje nejvyšší možnou úroveň znalecké činnosti, resp. úroveň znalců a výsledků jejich práce, neboť znaleckou činnost mohou vykonávat jenom znalci. Pokud by však tomu tak bylo, potom by nevznikla společenská potřeba změny a nebyl by Vládou ČR navržen vládní návrh zákona, jehož cílem je dle důvodové zprávy především zajištění vyšší úrovně znalců. K naplnění požadavku vyšší úrovně znalců by měla sloužit především vyšší náročnost vstupní zkoušky. Tato zkouška se má dle vládního návrhu zákona skládat ze dvou částí, a to části obecné a části zvláštní. Znalci již jmenování před účinností navrhovaného zákona budou povinni složit v zákonem vymezené lhůtě pět let od nabytí účinnosti nového zákona pouze obecnou část zkoušky. Po splnění všech zákonem stanovených podmínek vznikne žadateli podle návrhu zákona právní nárok na jeho jmenování znalcem. Časové omezení platnosti jmenování znalce vládní návrh zákona nepředpokládá. Následná kontrola všech jmenovaných znalců by podle vládního návrhu zákona měla být realizována kontrolou jejich znaleckých posudků.

Oproti současnému i navrhovanému stavu v ČR stojí v SRN fakt, že právní rámec SRN dovolují fyzickým osobám, které svoji profesní dráhu hodlají věnovat znalecké činnosti, realizovat praktický profesní růst s tím, že žádný ze znalců nemá ani krátkodobou, ani dlouhodobou profesní jistotu bez trvalého osobního nasazení a aktivního přístupu k navyšování své odborné úrovně. Záleží na rozhodnutí každého znalce, jaké odborné i kvalifikační úrovně chce a bude chtít dosáhnout. Ani veřejně ustanovení znalci pod přísahou nemají bez neustálého osobního nasazení možnost vykonávat znaleckou činnost napořád.

Stálé zvyšování odborné úrovně a periodicky nastupující nutnost vykonávat kvalifikační zkoušky od znalců beze sporu vyžaduje nemalou oběť, která je však kompenzována nejenom adekvátní výší hmotně, ale také rozšiřujícími se možnostmi profesního růstu a v neposlední řadě i společenskou prestiží.

Z výše uvedeného lze shrnout následující podstatné závěry. Omezená doba ustanovení znalce, resp. podmínka stálého zvyšování odborné úrovně znalců a její periodické přezkušování, možnost a perspektiva profesního růstu a princip jmenování znalců soudem pro každý konkrétní případ z řad kvalifikovaných a ve většině případů odpovídajícím způsobem certifikovaných znalců se jeví jako objektivně dobrá praxe. Stejně tak se jeví být dobrou praxí způsob dosahování vysoké motivace znalců profesními a hmotnými stimuly, a nikoliv jejich obavou z možných sankcí.

V SRN veřejně ustanovené znalce pod přísahou zpravidla na vymezenou dobu ustanovují státem pověřené průmyslové a obchodní komory na základě prokázání požadované kvalifikace odborných znalostí. Obdobně prochází certifikačními procesy akreditovaných institucí podle DIN EN ISO/IEC 17024 znalci certifikovaní. V podmínkách ČR jsou nezávislémi a nestrannými orgány pro certifikaci osob podle normy ČSN EN ISO/IEC 17024 např. Certifikační orgán č. 3072 Ústavu soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně a certifikační ústav Vysoké školy ekonomické v Praze. Jako vhodnější se tedy jeví v podmínkách ČR využívat dlouholetých zkušeností a pověřit pro ověření znalostí tyto již zavedené certifikační instituce. Právě univerzitní ústavy zabývající se znaleckou činností jsou vzhledem ke své vědecké činnosti a odbornému zázemí předurčeny k ustanovování znalců těch nejvyšších kategorií. Pro uvedení takovéto praxe do života je však nezbytné nastavení legislativních rámců upravujících znaleckou činnost. V tomto ohledu má autorka za to, že česká exekutiva dostatečně nevyužila období přípravy návrhu nového zákona o znalcích a nepřihlédla k většině odborných podnětů. Zákonodárce pak i přes značný počet pozměňovacích návrhů není schopen předkládaný návrh zákona změnit v jeho základních principech, a to i kdyby pracoval pouze s odborně fundovanými připomínkami a náměty.

Parciálním problémem oceňování v ČR se jeví status odhadce, který je k oceňování nemovitých věcí oprávněn jako živnostník při splnění podmínek živnostenského zákona a v rámci své činnosti může vypracovávat pouze odborné odhady nebo odborné posudky, a to omezeně ve většině jen pro banky, notáře a právnické osoby. Odhadce nemůže vypracovávat znalecké posudky, aniž by byl jmenován znalcem podle zákona o znalcích. V porovnání s tímto stavem se dobrou praxí se jeví možnost postupného odborného růstu a větší prostor osobní iniciativě každé fyzické osoby tak, aby měla jasnou perspektivu odborného a profesního růstu v případě, že se pro profesní dráhu znalce rozhodne.

Tab. 1: Znalci, znalecké ústavy, znalecké kanceláře v ČR a SRN

ČR	SRN
Odhadci	Znalci volní
Znalci	Veřejně ustanovení znalci pod přísahou
Znalec ad hoc (Osoba jednorázově vykonávající znaleckou činnost- návrh vládního zákona)	
Znalecké ústavy I. typu (Znalecké kanceláře-návrh vládního zákona)	Znalecké kanceláře
Znalecké ústavy II. typu	Neexistují
Soud znalce pro jednotlivé případy ustanovuje z řad jmenovaných znalců usnesením, v trestním řízení opatřením, ve správním řízení rozhodnutím	Soud znalce jmenuje pro konkrétní soudní případ

5 ZNALECKÉ OBJEKTY

5.1 Vymezení základních znaleckých objektů v České republice a ve Spolkové republice Německo

Při oceňování nemovitých věcí je předmětem zájmu znalce jak v ČR, tak i v SRN posuzovaný znalecký objekt. Proto má jeho správné vymezení a chápání při znalecké činnosti zásadní význam. Základní znalecké objekty související s oceňováním majetku jsou v ČR vymezeny v právních předpisech. V SRN na rozdíl s ČR jsou některé pojmy, které mají vztah k předmětu posouzení při oceňování majetku, vymezeny výkladem dle aktuální judikatury, případně vymezeny v odborné literatuře.¹⁰⁴

5.1.1 Porovnání vymezení pojmu majetek

Situace v České republice

V ČR je význam pojmu majetek vymezen v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění (dále jen nový občanský zákoník) a v zákoně o oceňování majetku. V novém občanském zákoníku je majetek vymezen takto:

„Souhrn všeho, co osobě patří, tvoří její **majetek**.“¹⁰⁵

Podle nového občanského zákoníku lze chápat majetek jako všechna aktiva, která vlastníku náleží, tedy i movité a nemovité věci, které jsou v jeho osobním vlastnictví. Zákon o oceňování majetku vychází z občanského zákoníku z roku 1964¹⁰⁶ a vymezuje majetek následovně:

„**Majetek** jsou věci, práva a jiné majetkové hodnoty.“¹⁰⁷

Situace ve Spolkové republice Německo

Oproti tomu v SRN je pojem majetek (něm. *das Eigentum*) vymezen v Základním zákoně SRN¹⁰⁸ (GG). Tento Základní zákon zajišťuje všem občanům SRN jejich základní práva a dále tento zákon upravuje právní řád státu. V souvislosti se základními právy občanů lze majetek chápat takto:

¹⁰⁴ Při překladu německých odborných termínů, jak technických, tak i právních, z důvodu srozumitelnosti práce autorka používá obvyklých pojmů a výrazů užívaných v ČR. Nejde tedy vždy o doslovný překlad.

¹⁰⁵ § 495 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹⁰⁶ Zákon č. 40/1964 Sb. občanský zákoník.

¹⁰⁷ § 1 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

¹⁰⁸ BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND: Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland (GG) in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 100-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. 3. 2019 (BGBl. I S. 404) geändert worden ist (základní zákon SRN, má charakter ústavy a je takto označován).

Eigentum (s) – Majetek znamená každou konkrétní právní pozici majetkového významu, která v určitém čase dává jednotlivci právo soukromého nakládání a užívání, resp. tento pojem ve smyslu čl. 14 základního zákona SRN zahrnuje všechna majetková práva, která smí podle právního řádu oprávněná osoba na vlastní odpovědnost podle své vůle ke svému soukromému užítku vykonávat.¹⁰⁹

Z výše vymezených pojmů vyplývá, že v ČR na rozdíl od SRN se za oceňovaný objekt považuje předmět majetkoprávních vztahů, SRN je pojem majetek vymezen jako vlastnické právo k předmětu majetkoprávních vztahů (viz tab. 2, část A – majetek).

V případě uplatnění systémového přístupu je nutné za primární objekt považovat ten, ke kterému znalec vytváří systém podstatných veličin. S ohledem na skutečnost, že hodnota předmětu ocenění se primárně odvíjí od jeho vlastností a vlastností jejího okolí. Přitom jako vhodnější se jeví princip, kdy pojem majetek je chápán jako vlastní nemovitá věc, neboť právě tuto nemovitou věc znalec při oceňování popisuje veličinami jako např. u staveb velikostí obestavěného prostoru, náklady na vytvoření struktury, technický stav a další, což jsou veličiny popisující nemovitou věc, nikoliv právo věci. Současně však platí, že při takovém přístupu je pak je nutno chápat tento předmět ocenění jako objekt otevřený s vazbami na své okolí, včetně práv vlastníka k předmětu ocenění a eventuálních práv dalších osob k objektu. Hodnota je potom vnímána jako projev objektu a stanoví se na základě kvantifikace užítku, který má, případně může mít subjekt, z jehož pohledu se hodnota stanovuje, zpravidla vlastník. Tuto problémovou situaci v oceňovacím znalectví spočívající ve dvojím pojetí předmětu ocenění znaleckého objektu (majetku), se zabývá a řeší v článku Znalecký objekt v oceňovacím znalectví¹¹⁰ doc. Robert Kledus.

5.1.2 Porovnání vymezení pojmu nemovitost

Situace v České republice

Jak vyplývá z vymezení majetku podle dříve platného občanského zákoníku, jedná se o věci, práva a jiné majetkové hodnoty. Pojem věc je podle nového občanského zákoníku vymezena následovně:

„Věc v právním smyslu je vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí.“¹¹¹

Věci se podle nového občanského zákoníku dělí na věci nemovité a movité a nemovité věci jsou v § 489 vymezeny následovně:

¹⁰⁹ Srov. BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND: BVerGE 78, 58 (71); 112, 93 (107) – rozhodnutí Spolkového ústavního soudu (*Bundes Verfassungsgericht*). Dostupné ve sbírce: <https://www.bundesverfassungsgericht.de/DE/Entscheidungen/Entscheidungen/Amtliche%20Sammlung%20BVerfGE.html>.

¹¹⁰ KLEDUS, Robert. Znalecký objekt v oceňovacím znalectví. *Soudní inženýrství*. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, 2009, 20-2009(2), 72-84. ISSN 1221-443X.

¹¹¹ § 489 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

„**Nemovité věci** jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li zákon, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.“¹¹²

Podle nového zákoníku nemovitými věcmi tedy jsou:

- pozemky a věcná práva k nim,
- podzemní stavby se samostatným účelovým určením a věcná práva k nim,
- práva, která za nemovité věci prohlásí zákon – jedná se např. o právo stavby,
- jednotka,
- stavba, která byla k datu účinnosti nového zákoníku ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku.

Situace v SRN

V SRN se pojem nemovité věci nepoužívá, v této souvislosti je v německém občanském zákoníku (něm. *Bürgerliches Gesetzbuch* – **BGB**)¹¹³ vymezen pojem nemovitost takto:

„**Immobilie** (e)¹¹⁴ nebo **Liegenschaft** (e) – **Nemovitost** je nepohyblivý věcný majetek, pod kterým se rozumí pozemek, právo na úrovni pozemku a stavba.“¹¹⁵

Na doplnění je vhodné zmínit, že s účinností nového občanského zákoníku v ČR se stavba stala součástí pozemku až na některé výjimky a za nemovité věci jsou považována i věcná práva. Toto vymezení odpovídá již dlouhodobě zavedenému vymezení nemovitostí v SRN, i když při srovnání s ČR je v SRN nemovitost vymezena obecněji. Porovnání vymezení obou pojmů uvedeno v tabulce č. 2, část B – nemovitá věc.

5.1.3 Porovnání věcných práv k cizím věcem

Nemovité věci v ČR a nemovitosti v SRN mohou být zatíženy různými právními omezeními. Tato právní omezení potom mohou více či méně ovlivnit výslednou hodnotu předmětu oceňování (viz tab. 2, část C – práva k cizím věcem, práva třetích osob).

Situace v České republice

V ČR v souladu s novým občanským zákoníkem jsou omezení vlastnických práv rozdělena následovně:

- právo stavby¹¹⁶,

¹¹² § 498 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹¹³ BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND: *Bürgerliches Gesetzbuch* (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31. Januar 2019 (BGBl. I S. 54) geändert worden ist.

¹¹⁴ Z lat. *im mobilis* – nepohybliv, něm. *unbeweglich*.

¹¹⁵ Srov. § 873 BGB násl.

- věcná břemena¹¹⁷,
- zástavní právo¹¹⁸.

Právo stavby je vymezeno takto:

„Pozemek může být zatížen věcným právem jiné osoby (stavebníka) mít na povrchu nebo pod povrchem pozemku stavbu. Nezáleží na tom, zda se jedná o stavbu již zřízenou či dosud nezřízenou.“¹¹⁹

Mezi nejčastěji vyskytující se věcná břemena patří služebnosti. Tato postihují vlastníka věci tak, že musí ve prospěch jiného něco trpět nebo se něčeho zdržet.¹²⁰

Pozemkové služebnosti jsou:

- inženýrské sítě¹²¹,
- opora cizí stavby¹²²,
- služebnost okapu¹²³,
- právo na svod dešťové vody¹²⁴,
- právo vody¹²⁵,
- služebnost rozlivu¹²⁶,
- služebnost stezky, průhonu a cesty¹²⁷,
- právo pastvy¹²⁸.

Mezi věcná břemena patří i užívací právo¹²⁹ a reálná břemena¹³⁰.

Omezení vlastnických práv k nemovitým věcem v zákonem stanoveném výčtu je zaznamenáno na příslušném listu vlastnictví v souladu se zákonem. Nemovité věci však mohou být zatíženy i právy třetích stran dle obecně platné právní úpravy a právy vycházejícími ze smluvních závazků, přičemž tato práva nejsou, resp. nemusí být v příslušném listu vlastnictví zapsána.

¹¹⁶ § 1240 násl. zákona č.89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹¹⁷ § 1257 násl. tamtéž.

¹¹⁸ § 1309 násl. tamtéž.

¹¹⁹ § 1240 násl. tamtéž.

¹²⁰ § 1257 násl. tamtéž.

¹²¹ § 1267 tamtéž.

¹²² § 1269 tamtéž.

¹²³ § 1270 tamtéž.

¹²⁴ § 1271 tamtéž.

¹²⁵ § 1272 tamtéž.

¹²⁶ § 1273 tamtéž.

¹²⁷ § 1274 násl. tamtéž.

¹²⁸ § 1278 násl. tamtéž.

¹²⁹ § 1283 násl. tamtéž.

¹³⁰ § 1303 násl. tamtéž.

Situace ve Spolkové republice Německo

Stejně tak pozemky v SRN mohou být zatíženy zástavními právy (něm. *Grundpfandrechte*), a to především těmito způsoby:

- zástava z hypotéčního úvěru (něm. *die Hypothek*)¹³¹,
- zástava z pozemkového (hypotekárního) dluhu (něm. *die Grunschild*)¹³²,
- zástava z důchodového dluhu (něm. *die Rentenschuld*)¹³³,
- zástava z doživotní renty (něm. *die Leibrente*)¹³⁴.

Dále pak břemena a omezení (něm. *Belastungen und Beschränkungen*), jakými jsou především:

- stavební břemena (něm. *Baulasten*)¹³⁵,
- právo užívání (něm. *der Nießbrauch*)¹³⁶,
- předkupní právo obce (něm. *das Vorkaufsrecht der Gemeinde*)¹³⁷.

Práva a břemena jsou ve většině případů uváděná v pozemkových knihách s výjimkou tzv. neviditelných břemen pozemku, kterými mohou být:

- veřejnoprávní břemena (něm. *Öffentlich-rechtliche Lasten*)¹³⁸,
- veřejná břemena pozemku (něm. *Öffentliche Grundstückslasten*)¹³⁹,
- náklady na připojení (něm. *Erschließungskosten*)¹⁴⁰,
- případná ostatní věcná břemena pozemku dle zemského práva¹⁴¹,
- břemena dle spolkového horního práva¹⁴²,
- památková ochrana (něm. *der Denkmalschutz, Denkmalschutzpflichten*)¹⁴³,
- pozemková služebnost (něm. *die Grunddienstbarkeit*)¹⁴⁴,
- omezená osobní služebnost (něm. *Beschränkte persönliche Dienstbarkeit*)¹⁴⁵,
- bytové právo (něm. *das Wohnungsrecht*)¹⁴⁶,
- věcné (reálné) břemeno (něm. *die Reallast*)¹⁴⁷.

¹³¹ Srov. § 1113 BGB.

¹³² Srov. § 1191 tamtéž.

¹³³ Srov. § 1199 tamtéž.

¹³⁴ Srov. § 759 tamtéž.

¹³⁵ Srov. § 154 BauGB.

¹³⁶ Srov. § 1030 BGB.

¹³⁷ Dle § 24 BauGB, přičemž tzv. všeobecné předkupní právo obce není zaneseno v pozemkových knihách.

¹³⁸ Srov. §§ 557, 571 násl. BGB.

¹³⁹ Srov. § 12 GrStG, zákon popsán v kap. 6.3.2, plně citován v seznamu právních předpisů.

¹⁴⁰ Srov. §§ 127-135 BaGB.

¹⁴¹ Srov. §§ 57-61 tamtéž.

¹⁴² Srov. §§ 114-121 BBergG.

¹⁴³ Zemské zákony SRN o památkové ochraně.

¹⁴⁴ Dle § 1018 BGB.

¹⁴⁵ Dle § 1090 tamtéž.

¹⁴⁶ Dle § 1093 tamtéž.

¹⁴⁷ Dle § 1105 tamtéž.

Práva na stejné úrovni s pozemkem se rozumí práva, se kterými je z právního hlediska nakládáno jako s pozemky samotnými. Tato práva:

- jsou podle jejich úpravy blízká vlastnickým právům pozemků, tedy mající charakter služebnosti,
- propůjčují prakticky neomezenou svobodu nakládání se zatíženým majetkem,
- jsou zanesena do pozemkových knih nebo jiných veřejných registrů.¹⁴⁸

Mezi práva na stejné úrovni s pozemkem patří např. dědičné stavební právo.

Pozemky mohou zatěžovat i tzv. stavební břemena¹⁴⁹, která představují veřejnoprávní závazky, které musí vlastník pozemku trpět, popř. vykonávat.

Nařízení o pravidlech zjišťování tržních hodnot pozemků¹⁵⁰ také zmiňuje právo zajišťovací, právo zpeněžení, práva hypotéční a práva předkupní.

V SRN tak jako ČR mohou být nemovité věci mnohými věcnými břemeny, a to buď smluvními i břemeny nebo ze zákona. Jistý rozdíl lze spatřovat v odlišném pojetí nemovitých věcí jako takových a z toho plynoucích možných odlišných rozsahů a dopadů na nemovitou věc.

Pro přehlednost lze porovnání základních znaleckých objektů shrnout do tabulky následovně:

Tab. 2: Přehled základních znaleckých objektů¹⁵¹

ČR	SRN
Část A – majetek	
Majetek předmět majetkoprávních vztahů	(s) Eigentum (vlastnictví, majetek) práva k předmětu majetkoprávních vztahů
Část B – nemovitá věc	
Nemovité věci pozemky a podzemní stavby, jakož i věcná práva k nim, stavby s odlišným vlastníkem a právo stavby	(e) Immobilie (nemovitost) pozemek, právo na úrovni pozemku a stavba
Část C – práva k cizím věcem, práva třetích osob	
Právo stavby Věcná břemena Zástavní právo	Grundpfandrechte (zástavní práva) Belastungen (břemena) Beschränkungen (omezení práv) Öffentliches Vorkaufsrecht (veřejnoprávní předkupní právo) Eschließungsbeiträge

¹⁴⁸ Srov. KLEIBER. Str. 536.

¹⁴⁹ Něm. *Baulasten*.

¹⁵⁰ BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND: *Immobilienwertermittlungsverordnung* (ImmoWertV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639).

¹⁵¹ Překlad autorka.

	(podíl na nákladech na připojení pozemku) Baulasten (veřejnoprávní zátěže pozemku) Naturschutzrechtliche Beschränkungen (zátěže z titulu ochrany přírody) (r) Bodenschutzlastvermerk (záznam o zátěži financování sanace půdy)
--	---

Část D – součást věci a příslušenství

Součást věci vše co k ní náleží a nemůže být od věci odděleno, aniž by se věc znehodnotila	(r) Bestandteil einer Sache (součást věci) nemohou být od sebe odděleny bez změny podstaty
Příslušenství Věci stejného vlastníka, kterým jsou určeny k užívání s věcí hlavní	(s) Zubehör (příslušenství) pohyblivé věci, určeny k užívání s věcí hlavní

Část E – pozemek, parcela

Pozemek část zemského povrchu	(s) Grundstück (pozemek, parcela) vymezen v závislosti na jeho využívání, z hlediska zeměměřičského část zemského povrchu
Parcela pozemek geometricky a polohově určen	(s) Flurstück (pozemek, parcela) vymezená část zemského povrchu, úředně geometricky určená

Část F – stavba, byt

Stavba součást pozemku s výjimkou staveb dočasných, stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií	Bauliche Anlage (stavba) nemovitá věc spojená se zemí, nebo na zemi spočívající, která byla vystavěna ze stavebních a technických materiálů, ale také jako stavba pevně spojená se zemí sloužící k bydlení, případně může jít i o stavbu nepřesahující povrch země
Byt místnost nebo soubor místností v domech určených k bydlení, případně i v jiných domech	(e) Wohnung (byt) uzavřený prostor v domech umožňující vedení domácnosti, za byty lze považovat i rodinné či rekreační domy splňující požadavky na byt

Část H – venkovní úpravy

Vnější zařízení venkovní úpravy	(e) Außenanlage (vnější zařízení) nepohyblivé součásti pozemku, oceňovány věcnou hodnotou
---	---

5.1.4 Porovnání vymezení pojmů součást věci a příslušenství

Situace v České republice

Mezi další pojmy důležité při oceňování nemovitých věcí jsou pojmy součást věci a příslušenství věci. V ČR jsou oba pojmy vymezeny v novém občanském zákoníku, a to takto:

„**Součást věci** je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí.“¹⁵²

¹⁵² § 505 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

„**Příslušenství** je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím.“¹⁵³

Situace ve Spolkové republice Německo

Tyto pojmy jsou v SRN vymezeny v BGB takto:

„**Bestandteil (r) einer Sache – Součásti věci** nemohou být od sebe odděleny, aniž by byla zničena jedna nebo druhá její složka nebo by se změnila její podstata, nemohou být předmětem zvláštních práv.“¹⁵⁴

„**Zubehör (s) – Příslušenství** jsou pohyblivé věci, které nejsou součástí věci hlavní, jsou určeny k hospodářskému užívání s věcí hlavní a vykazují prostorovou účelovou spojitost s věcí hlavní. Věc není příslušenstvím, není-li za ně považována na trhu. Přechodné oddělení příslušenství od věci hlavní neruší jeho vlastnosti jako příslušenství.“¹⁵⁵

Vymezení pojmu součást věci jsou v ČR i SRN významově identické. V případě porovnání významů pojmů příslušenství, je tento pojem v SRN vymezen obecněji tím, že se jedná o pohyblivé věci a také tak, jak je obecně chápáno ve vztahu k trhu. Ve vztahu k nemovitým věcem je jejich význam ve své podstatě identický (viz tab. 2, část D – součást a příslušenství věci).

5.1.5 Porovnání vymezení pojmů pozemek a parcela

Základem pro oceňování je v ČR, tak v SRN pozemek, ať už se jedná o pozemek nezastavěný nebo zastavěný.

Situace v České republice

V ČR jsou základní pojmy související s pozemkem vymezeny zákonem č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí. I když, tak jak vyplývá z tohoto zákona, se jedná o vymezení pro účely evidence nemovitých věcí, stalo se toto vymezení z důvodu absence vymezení v jiném zákoně obecně používáno a pojem pozemek je vymezen takto:

„**Pozemkem** je část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků.“¹⁵⁶

¹⁵³ § 510 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹⁵⁴ Srov. § 93 BGB.

¹⁵⁵ § 97 tamtéž.

¹⁵⁶ § 2 odst. a) zákona č. 256/2013Sb., o katastru nemovitostí.

Pro upřesnění již konkrétního pozemku je v zákoně o katastru nemovitostí vymezen pojem parcela, a to následovně:

„**Parcelou** je pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem.“¹⁵⁷

Situace ve Spolkové republice Německo

V SRN pozemek nemá plošně stejný význam a je vždy důležité dovodit, v jaké souvislosti a dle jakých právních předpisů je pojem pozemek používán, neboť ani ve stavebním zákoně není tento pojem používán v jednotném významu. Podle právních předpisů a komentářů k nim a podle platné judikatury má pojem pozemek tyto významy:

Grundstück (s) - Pozemek

A) V občanskoprávním významu je pojem pozemek používán pro označení tzv. zaknihovaného pozemku nebo také tzv. pozemku v právním smyslu. Pro každý takový zaknihovaný pozemek je na příslušném pozemkovém úřadě založen list v pozemkové knize.¹⁵⁸ Parcely, které jsou očíslovány a zaznamenány na listu pozemkové knihy, tvoří jeden pozemek. Podle platné judikatury lze několik parcel, tvořících jeden pozemek, označit a evidovat pod jedním číslem.¹⁵⁹

B) Z hlediska zeměměřičského je pozemek parcela, tedy část zemského povrchu, která je v katastru nemovitostí vedena pod určitým označením.¹⁶⁰ Hranice parcely jsou uzavřené a nemusí nutně odpovídat hranicím pozemku.

C) Z ekonomického pohledu jsou pozemky chápány v občanskoprávním významu, avšak bez

- strojů a zařízení jakéhokoliv druhu,
- těžebních práv a jakéhokoliv oprávnění k podnikatelské činnosti,
- práva vlastníka pozemku na nájemné za dědičné právo stavby¹⁶¹;

na stejné úrovni s pozemkem je z ekonomického pohledu nutné respektovat

- dědičná práva stavby,
- stavby na půdě jiného vlastníka,
- věčně zajištěná zvláštní práva (břemena)¹⁶².

D) Z hlediska stavebního práva se na pozemek pohlíží v občanskoprávním významu s tím, že vymezení pozemku z pohledu zeměměřičského a ekonomického je zde bez významu.

¹⁵⁷ § 2 odst. b) zákona č. 256/2013Sb., zákona č. 256/2013Sb., o katastru nemovitostí.

¹⁵⁸ Srov. § GBO, zákon popsán v kap. 6.3.2, plně citován v seznamu právních předpisů.

¹⁵⁹ Srov. rozhodnutí Nejvyššího zemského soudu v Hamm (*Oberlandesgericht Hamm*) 12 U 39/00 ze dne 12. 5. 2000. Dostupné z: <https://dejure.org/dienste/vernetzung/rechtsprechung?Text=12%20U%2039/00>.

¹⁶⁰ Srov. § 12 odst. 3 VermKatG, zákon popsán v kap. 6.3.2, plně citován v seznamu právních předpisů.

¹⁶¹ Srov. § 2 GrEStG, zákon popsán v kap. 6.3.2, plně citován v seznamu právních předpisů.

¹⁶² § 1010 BGB.

E) Také z hlediska stavebně plánovacího se na pozemek pohlíží v občanskoprávním významu, pokud by nedocházelo ke zjevnému rozporu s určitými stavebně právními nebo územně plánovacími opatřeními.¹⁶³

F) Pozemek může nabýt poněkud odlišného významu podle zvláštních předpisů, například podle zákonných předpisů o ochraně památek, údržbě a čištění vozovek atd.

Pro správné a přesné chápání pojmu pozemek je s ohledem na uvedené skutečnosti nutné vždy vycházet z konkrétní situace, podle kterého právního předpisu je pojem pozemek uváděn, resp. v souvislosti s jakými právními předpisy je s tímto pojmem nakládáno.

Konkrétní určení určitého pozemku je potom v SRN vymezeno v zeměměřičských a katastrálních zákonech následovně:

„Flurstück (s) - Parcela je jednoznačně vymezená část zemského povrchu, která je úředně geometricky určena, vyměřena a označena.“¹⁶⁴ Jedna nebo více parcel tvoří pozemek.

Pro správné a přesné chápání pojmu pozemek v SRN je vždy nutné vycházet z konkrétní situace, v souvislosti s jakými právními předpisy je s tímto pojmem nakládáno.

Z pohledu zeměměřičského jsou pojmy pozemek a parcela v ČR i SRN identické, tabulka 2 část E – pozemek, parcela.

5.1.6 Porovnání vymezení pojmu stavba a byt

Situace v České republice

Pojem stavba je v ČR vymezen ve stavebním zákoně¹⁶⁵ a v novém občanském zákoníku. V jednotlivých zákonech je stavba vymezena následovně:

„Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku.“¹⁶⁶

„**Stavbou** se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel jejich využití a dobu trvání.“¹⁶⁷

¹⁶³ Srov. BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND. *Abgrenzung von Innenbereich und Außenbereich; Erfordernis einer Bodenverkehrsgenehmigung bei einer Grundstücksteilung; Begriff des "Grundstückes" im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB); Genehmigungsfähigkeit einer Grundstücksteilung; Voraussetzung der Anwendbarkeit der Vorschriften über den unbeplanten Innenbereich: Urteil.*

In: Berlin: Bundesverwaltungsgericht, 1973, BVerwG IV C 48.72.

Dostupné také z: <https://www.jurion.de/urteile/bverwg/1973-12-14/bverwg-iv-c-4872/>.

¹⁶⁴ Tato definice je takto vymezena v zemských zeměměřičských a katastrálních zákonech.

¹⁶⁵ Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

¹⁶⁶ § 506 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹⁶⁷ § 2 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

V souvislosti se stavbou je vhodné vymezit i pojem byt, který je v ČR vymezen v novém občanském zákoníku:

„**Bytem** se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení.“¹⁶⁸

Situace ve Spolkové republice Německo

Pojem stavba je zaveden v právním systému SRN a je vymezen v německém stavebním zákoně¹⁶⁹ takto:

„**Bauliche Anlage – Stavba** představuje nemovitou věc spojenou se zemí, nebo na zemi spočívající, která byla vystavěna ze stavebních a technických materiálů.“¹⁷⁰ Německý pojem (s) **Gebäude** (budova) je v právním pojetí pojem odvozený a dle principů stavících na právním výkladu soudů znamená, že za budovu (něm. *das Gebäude*) lze považovat stavební dílo (něm. *das Bauwerk*), které svým uspořádáním poskytuje lidem a věcem ochranu před vlivem počasí, je pevně spojené se zemí¹⁷¹, umožňuje lidem pobyt a je dostatečně odolné. Stavbou může být i stavební dílo, které nepřevyšuje povrch země.

V SRN je pojem byt vymezen v německém ekonomickém slovníku Gabler¹⁷² takto:

„**Wohnung (e) – Byt** je pojem pro uzavřený prostor či prostory v bytových či jiných domech umožňující vedení vlastní domácnosti. Byt musí mít vlastní kuchyni nebo kuchyňský kout a má mít vlastní vchod, zásobování vodou a teplem, odpad včetně toalety. Mezi byty se patří i rodinné domy, apartmány a rekreační domy, pokud splňují výše uvedené požadavky.“¹⁷³ Z hlediska vlastnictví a režimu užívání se v jednotlivých případech mohou byty dělit do dalších kategorií, např. byty ve vlastnictví obce určené pro sociální bydlení.

V ČR nový občanský zákoník klade důraz na skutečnost, že stavba se stala součástí pozemku až na některé výjimky, včetně staveb dočasných. Stavební zákon potom vymezuje stavbu z pohledu realizace. Ve vymezení pojmu stavba v SRN není rozlišováno, zda se jedná o stavbu trvalou nebo dočasnou, ve své podstatě jde vždy o stavbu, pokud jako taková splňuje příslušné požadavky.

Pojem byt je v ČR vymezen jako část domu. V SRN na rozdíl od ČR lze za byt považovat i rodinný dům či rekreační dům, pokud splňuje vymezené požadavky pro byt (viz tab. 2, část F – stavba, byt).

¹⁶⁸ § 2236 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹⁶⁹ BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND: *Baugesetzbuch* (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. 11. 2017 (BGBl. I S. 3634).

¹⁷⁰ Srov. také § 1 odst. 3 BaustellV.

¹⁷¹ Problematiku a obtížnost popisu právního stavu v SRN s použitím užití české terminologie dokládá mimo jiné originální německé znění: „... fest mit dem Grung und Boden verbunden...“, viz Kleiber. Str. 528.

¹⁷² Srov. *Gabler Wirtschaftslexikon* [online]. Wiesbaden: Springer Gabler | Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH. [cit. 2019-06-11]. Dostupné z: <https://wirtschaftslexikon.gabler.de/>.

¹⁷³ Srov. *Gabler Wirtschaftslexikon* [online]. Wiesbaden: Springer Gabler | Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH. [cit. 2019-06-11]. Dostupné z: <https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/wohnung-48736>.

5.1.7 Porovnání vymezení pojmů venkovní úpravy

Dalšími znaleckými objekty mohou být venkovní úpravy (viz tab. 2, část H – venkovní úpravy).

Situace v České republice

V ČR jsou venkovní úpravy podle zákona o oceňování majetku vymezeny jako pozemní stavby¹⁷⁴. Venkovní úpravy v souvislosti s oceňováním nemovitých věcí tvoří příslušenství stavby hlavní a obvykle mají právní osud jako stavba hlavní.

Situace ve Spolkové republice Německo

V SRN lze v této souvislosti užít pojem vnější zařízení, která jsou vymezena v BewG následovně:

„**Außenanlage** (e) – **Vnější zařízení** (venkovní úpravy) jsou nepohyblivou součástí pozemku, které se u zastavěných pozemků oceňuje samostatně věcnou metodou.“¹⁷⁵ V případě zjišťování hodnoty rodinného domu jsou typickými vnějšími zařízeními v SRN např. samostatná garáž, přípojky, zpevněné komunikace, oplocení, bazén, skleník.

Ve vztahu k venkovním úpravám jsou vnější zařízení v SRN vymezena obdobně jako v ČR s tím, že rozdíly lze nalézt prakticky jenom v užití zavedených pojmů a v přístupu k jejich oceňování. V principu však mezi oběma zeměmi v této oblasti není věcného rozdílu.

5.2 Dílčí analýza výsledků – znalecké objekty

Z výše uvedeného lze shrnout následující podstatné závěry. Vymezení pojmů označujících znalecké objekty je v obou zemích věcně prakticky totožné, kromě vymezení pojmu *majetek*. Zde jde o principiálně rozdílný přístup k majetku jako takovému, kdy v SRN za majetek jsou považována práva ke konkrétní věci, kdežto v ČR je majetkem konkrétní věc sama. V obou zemích se však při oceňování nemovitých věcí vytváří systém podstatných veličin k oceňované věci a při stanovení jak ceny obvyklé (směnné hodnoty), tak tržní hodnoty, má rozhodující váhu užitek z oceňované nemovité věci vycházející.

Přístup k majetku jako k souboru práv v SRN v podstatě odpovídá přístupu dle Mezinárodních oceňovacích standardů, kdežto za objekt oceňování v ČR je považován vlastní předmět majetkoprávních vztahů, a to jak existujících, tak i uvažovaných.¹⁷⁶ Z pohledu autorky se i přes jistou ojedinělost přístupu k vymezení majetku v ČR jeví tento jako

¹⁷⁴ § 3 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

¹⁷⁵ Srov. §§ 83, 89 BewG.

¹⁷⁶ Mezinárodní oceňovací standardy vymezují majetek jako právní kategorií, která zahrnuje všechny nároky, práva a užítky, které souvisí s vlastnictvím. Majetek je pak tvořený individuálními vlastnickými právy, která vlastníkům garantují nárok nebo nároky na předmět vlastnického vztahu. Srov. *Mezinárodní ohodnocovací standardy*. 6. vyd. Bratislava: Slovenská Asociácia Ekonomických Znalcov, 2005. ISBN 80-969248-5-0. Str. 50.

vhodnější praxe, neboť sám objekt oceňování má zvláště v případě pozemků svoji trvalou fyzickou podstatu, kdežto právní vztahy jsou již ze své podstaty dočasné a mohou se zásadním způsobem změnit, aniž by objekt sám doznal jakékoliv změny. Z uvedeného důvodu autorka nepovažuje za přínosné se ve věci přístupu k vymezení majetku přizpůsobovat Mezinárodním oceňovacím standardům.

6 ŘEŠENÍ ZNALECKÝCH PROBLÉMŮ

6.1 Význam oceňování nemovitostí a přístupy k řešení znaleckých problémů

Ve všech kulturních státech světa je nemovitostem přisuzován velký význam, neboť tyto bezpochyby tvoří základní pilíř soukromého vlastnictví i hospodářského života společnosti.

Význam nemovitostí tak, jak je chápán, vychází především z těchto specifických vlastností:

- Nemovitosti představují bez ohledu na momentální právní úpravu vlastnických vztahů základní prvek bydlení a života obyvatel státu.
- Nemovitosti tvoří velmi účinnou ochranu před inflací jako vhodná a také žádaná kapitálová investice.
- Nemovitosti ve formě specificky koncipovaných projektů tvoří základ pro ekonomické aktivity.

Na rozdíl od ostatních hospodářských hodnot je nutno u nemovitostí brát v úvahu především tato specifika:

- Trh s nemovitostmi se zásadním způsobem liší od trhů s ostatními komoditami všeho druhu. Každá nemovitost je specifická a tedy jedinečná; její pevná a ničím nezaměnitelná poloha spolu s její dispozicí určuje rámce možného využití.
- Pro získání nemovitosti do vlastnictví je zpravidla nutná značná kapitálová investice a nemovitosti tedy váží po celou dobu trvání vlastnického vztahu nezanedbatelný kapitál.

Nemovitosti nemají svoji hodnotu jen v momentě jejich plánovaného či neplánovaného nákupu jako většina ostatního zboží, ale hrají zásadní roli jako dlouhodobé investice, jsou předmětem ručení za půjčky a pojistné smlouvy, vedou se o ně spory, jsou předmětem dědictví a dělení majetku a v neposlední řadě hrají významnou hospodářskou úlohu v podnikání. Pro toto velmi specifické postavení nemovitostí je stanovení jejich skutečné hodnoty mimořádně významné.

Prof. Janíček, jak je již v kapitole 2.3 uvedeno, konstatuje, že znaleckým problémem je odborný problém související s předmětem oceňování při zohlednění všech vlivů majících vliv na výsledek ocenění. Řešení znaleckého problému je založeno na aplikaci metod, které jsou vzhledem k významu oceňování obvykle stanoveny právními předpisy. Následující část práce je pro přehlednost členěna na historii vývoje právních úprav, aktuální právní předpisy a metody aplikované v ČR a v SRN pro oceňování se zaměřením na oceňování pozemků a oceňování staveb.

6.2 Vývoj právní úpravy oceňování v České republice a ve Spolkové republice Německo

Pro ucelenost této práce je vhodné nejprve provést krátký exkurs do historie způsobů oceňování na území současné ČR a v SRN, s dovozením oceňovacích přístupů společných pro oceňování v obou zemích. Následující část práce je zpracována pouze jako informativní přehled oceňovacích metod a právních úprav.

6.2.1 Historický vývoj právní úpravy oceňování v České republice

Podrobně a přehledně je historický vývoj oceňování na území ČR shrnut v publikaci Ing. Lubomíra Weigela *Oceňování nemovitostí podle předchozích cenových předpisů na území České republiky*¹⁷⁷.

Oceňování nemovitostí na území ČR lze rozdělit na základě dvou různých kritérií, a to:

- z hlediska volnosti cen a
- z hlediska metodické příbuznosti předpisů.

Z hlediska volnosti cen je oceňování nemovitostí v letech 1897 – 1994 rozděleno do následujících časových etap.¹⁷⁸

- etapa od r. 1897 do 20. 6. 1939; pro tuto etapu je charakteristická volná tvorba cen nemovitostí, ovlivňována zákonitostmi trhu s nemovitostmi, toto období skončilo 20. 6. 1939 vyhlášením tzv. stopcen¹⁷⁹,
- etapa od 20. 6. 1939 do 30. 4. 1964; pro tuto etapu je charakteristická regulovaná tvorba cen nemovitostí, a to centrálním orgánem státu,
- etapa od 1964 do 1990; pro tuto etapu je charakteristická centrální direktivní tvorba cen nemovitostí,
- etapa od roku 1990; pro tuto etapu je charakteristický odklon od centrálně direktivní tvorby cen a postupná volná tvorba cen nemovitostí.

Z hlediska metodické příbuznosti předpisů pro oceňování lze období 1897-1994 rozdělit následovně¹⁸⁰:

- I. období od 1897 do 30. 4. 1964 – I. oceňovací období,
- II. období od 1. 5. 1964 do 31. 12. 1984 – II. oceňovací období,
- III. období od 1. 1. 1985 do 31. 10. 1994 – III. oceňovací období,
- IV. období od 1. 11. 1994 do současnosti – IV. oceňovací období.

¹⁷⁷ WEIGEL, Lubomír. *Oceňování nemovitostí podle předchozích cenových předpisů na území České republiky (1897-1994)*. Brno: CERM, 2002. ISBN 80-7204-259-9.

¹⁷⁸ Srov. tamtéž. Str. 31 násl.

¹⁷⁹ Stopcenou se rozuměla cena vycházející z nařízení vlády č. 175/1939 Sb., o zákazu zvyšování cen.

¹⁸⁰ Srov. WEIGEL, Lubomír. *Oceňování nemovitostí podle předchozích cenových předpisů na území České republiky (1897-1994)*. Brno: CERM, 2002. ISBN 80-7204-259-9. Str. 33.

I. oceňovací období (od 1897 do 30. 4. 1964)

I. oceňovací období v závislosti na metodách používaných při oceňování lze dále toto oceňovací období rozdělit na tři oceňovací období následovně:

První oceňovací období končí 20. 6. 1939¹⁸¹. V tomto období se při odhadu hodnoty nemovitostí vycházelo z nabídky a poptávky na trhu s nemovitostmi a hodnota se zjišťovala podle:

- hodnoty prodejní (též prodejové, obchodní či tržní) – jednalo se porovnávání oceňované nemovitosti s předešlými již realizovanými prodeji obdobných nemovitostí,
- kapitalizování ročního čistého výtěžku (výnosová hodnota),
- aritmetický průměr prodejní a výnosové hodnoty.

V oceňovacích předpisech bylo stanoveno, pro které konkrétní případy při oceňování nemovitostí, kterou hodnotu zjišťovat. Žádný předpis pro výpočet ceny nemovitostí neexistoval. Při odhadu hodnoty nemovitosti každý znalec vycházel ze své vlastní databáze a svých odborných zkušeností z oblasti oceňování.

Druhé oceňovací období od 21. 6. 1939 do 31. 5. 1953 bylo ovlivněno politickými a hospodářskými událostmi a je dle publikace dále členěno na tři období, a to takto:¹⁸²

- období od 21. 6. 1939 do 31. 12. 1945,
- období od 1. 1. 1946 do 31. 12. 1949,
- období od 1. 1. 1939 do 31. 12. 1953.

Pro období od 21. 6. 1939 do 31. 12. 1945 je charakteristické, že došlo k rozpadu Československé republiky a Čechy a Morava se staly jako protektorát součástí Velkoněmecké říše. Nebezpečí války potom vedlo ke zvýšené poptávce po zboží všeho druhu, což mělo za následek zvyšování cen a následnou inflaci, která znehodnocovala měnu. Tato skutečnost se odrazilo i ve zvýšené poptávce po nemovitostech, docházelo ke spekulacím s nemovitostmi, jejichž cena se nepřiměřeně zvyšovala. K zamezení růstu cen byl protektorátní vládou zřízen Nejvyšší úřad cenový, kterému vláda svěřila řízení a kontrolu cenové politiky. Tato skutečnost se promítla i do oceňování nemovitostí, kdy cena nemovitostí nebyla řízena nabídkou a poptávkou na trhu s nemovitostmi, ale regulována administrativními zásahy. Pro oceňování nemovitostí platilo, že nemovitosti pořízené do 20. 6. 1939 se oceňovaly stopcenami, nemovitosti pořízené po 20. 6. 1939 pořizovacími cenami, podle cen stanovených pro stavební podnikání a platných v době pořízení v souladu s vládním nařízením č. 416/1940 Sb. Informace o úrovni stopcen nemovitostí bylo možné zjistit z cenových map nebo směrných cen pozemků, případně ze sbírky listin u pozemkové mapy.

¹⁸¹ Srov. WEIGEL, Lubomír. *Oceňování nemovitostí podle předchozích cenových předpisů na území České republiky (1897-1994)*. Brno: CERM, 2002. ISBN 80-7204-259-9. Str. 35 násl.

¹⁸² Srov. tamtéž. Str. 39 násl.

Po osvobození naší republiky došlo k obnovení její suverenity a k obnovování postiženého hospodářství. Pro zjištění hodnoty nemovitosti bylo v tomto období rozhodující datum dokončení nemovitosti:

- nemovitost dokončena do 20. 6. 1939 – stopcenou s odpočtem opotřebení,
- nemovitost pořízena od 21. 6. 1939 do 31. 12. 1949 – pořizovací cenou s odpočtem opotřebení,
- u konfiskátů bylo ocenění tzv. přejímací cenou¹⁸³.

Po válce se však podklady, ze kterých se daly zjistit stopceny, staly ve své podstatě nedohledatelnými. Z tohoto důvodu se pro oceňování objektů přistoupilo k vytvoření tzv. náhradní metodiky, která je publikována v „Oceňování nemovitostí“ od autorů Hiecke, K. a kol. z roku 1976¹⁸⁴. Při oceňování pozemků vzhledem ke skutečnosti, že se cenové mapy ani směrné ceny pozemků také nedochovaly, se při použití náhradní metodiky vycházelo z alokačního koeficientu, který byl upřesněn na základě 10 znaků. Cena nemovitosti byly součtem ceny stavby a ceny pozemku.

Pro období od 1. 1. 1950 do 31. 5. 1953 je charakteristické, že politická i hospodářská orientace republiky byla orientována k socialismu. Byl přijat nový občanský zákoník č. 141/1950 Sb. a vlastnictví se začalo rozlišovat na socialistické, soukromé a osobní. Hodnota nemovitosti byla zjišťována následovně:

- nemovitost dokončena do 20. 6. 1939 – stopceny s odpočtem opotřebení,
- nemovitost pořízena od 21. 6. 1939 do 31. 12. 1949 – pořizovací cena s odpočtem opotřebení,
- nemovitost pořízena od 1. 1. 1950 do 31. 5. 1953 – oceňování podle normálové kalkulace II. - pořizovací cena s odpočtem opotřebení.

Oceňování nemovitostí v období od 1. 6. 1953 do 30. 4. 1964 bylo poznamenáno peněžní reformou, hodnota nemovitosti se zjišťovala následovně:

- nemovitost dokončena do 20. 6. 1939 – stopceny s odpočtem opotřebení a přepočtem 1:5,
- nemovitost pořízena od 21. 6. 1939 do 31. 5. 1953 – pořizovací cena s odpočtem opotřebení a přepočtem 1:5,
- nemovitost pořízená v období od 1. 6. 1953 do 30. 6. 1959 – pořizovací cena zjištěna dle normálové kalkulace II. s odpočtem opotřebení,
- nemovitost pořízena 1. 7. 1959 do 1. 6. 1953 – pořizovací cena dle NOROS 1959 s odpočtem opotřebení.

¹⁸³ Cena stanovena na základě vládního nařízení č. 106/1947 Sb. z. a n. a vl. nař. č. 163/1947 Sb. z. a n. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/vyhledavani-aspi/?Id=15657&Section=1&IdPara=1&ParaC=2a> zde: <https://www.epravo.cz/vyhledavani-aspi/?Id=15880&Section=1&IdPara=1&ParaC=2>. Jednalo se o prodej drobných živnostenských podniků a rodinných domků ze zkonfiskovaného majetku nepřátel republiky.

¹⁸⁴ Srov. HIECKE, K. A KOL. Oceňování nemovitostí. Praha SNTL /Bratislava ALFA, 1976. Str. 44 násl.

II. oceňovací období (od 1. 5. 1964 do 31. 12. 1984)

II. oceňovací období je období Československé socialistické republiky, později od roku 1969 Československé federativní republiky. V celém tomto období se nemovitosti oceňovaly cenou časovou, která se zjišťovala nákladovým způsobem podle tzv. třídy kvality. Cena časová se zjistila z výchozí ceny nemovitosti s odpočtem opotřebení nemovitosti podle jejího stáří. Opotřebení se určovalo nejvíce lineární metodou. Výchozí cena nemovitosti se u každého objektu zjistila jako součin výměry a jednotkové ceny, přičemž odpovídající výměra i jednotková cena závisela především na:

- druhu vlastnictví k nemovitosti a jeho formy,
- subjektů převodu,
- typu převodu,
- od roku 1969 také na území, kde se nemovitost nacházela.¹⁸⁵

Všechna tato kritéria ovlivňovala, zda se nemovitost oceňovala podle cenového předpisu nebo jiného podkladu.

III. oceňovací období (od 1. 1. 1985 do 31. 10. 1994)

Ve III. oceňovacím období došlo ke změně politických a hospodářských poměrů, což se odrazilo i v oblasti oceňování nemovitostí. V celém tomto období se nemovitosti oceňovaly cenou časovou, která se zjišťovala nákladovým způsobem na základě tzv. bodové hodnoty. Cena časová se zjistila z výchozí ceny nemovitosti s odpočtem opotřebení nemovitosti podle jejího stáří a stavu. Výchozí cena se zjistila obvykle jako součet cen jednotlivých podlaží, přičemž výchozí cena jednotlivých podlaží se vypočítala jako součin plochy podlaží, počtu bodů za podlaží a ceny jednoho bodu. Opotřebení se určovalo výhradně lineární metodou. Procento opotřebení však záviselo na druhu stavby, u některých podle staveb na jejich stavu a předpokládané životnosti, u jiných na materiálovém provedení hlavních konstrukcí, případně na počtu bodů nebo se opotřebení vůbec nezohledňovalo.

IV. oceňovací období (od 1. 11. 1994 do současnosti)

Pro období od 1. 11. 1994 jsou již charakteristické nové oceňovací principy, které ve své zásadě platí i v současné době.

6.2.2 Historický vývoj právní úpravy ohodnocování ve Spolkové republice Německo

V SRN na rozdíl od ČR lze začátky metodických postupů pro ohodnocování nemovitostí nalézt již v 15. století v oblasti Frankfurtu nad Mohanem. Hypotéční a konkursní nařízení Friedricha Wilhelma I. z roku 1722 je pak považováno za počátek oboru odhadování a ohodnocování.

¹⁸⁵ Srov. WEIGEL, Lubomír. *Oceňování nemovitostí podle předchozích cenových předpisů na území České republiky (1897-1994)*. Brno: CERM, 2002. ISBN 80-7204-259-9. Str. 57 násl.

Říšský zákon o hypotéčních bankách z roku 1893 a 1899 dával těmto bankám právo vydávat pokyny k vypracování posudků. Za standardní dílo v oblasti literatury je považována publikace F. W. Rosse Rukověť k sestavení hodnoty stavby¹⁸⁶ z roku 1890.

V průběhu 19. a 20. století stoupl význam zjišťování hodnoty především pro potřebu správy daní. V roce 1935 byly uzákoněny tzv. stopceny. V období po druhé světové válce bylo nutné plošně znát hodnoty nemovitostí pro novou výstavbu, sanování měst a pro rozvoj nových sídelních útvarů. Znovusjednocení v roce 1990 vedlo k nutnosti vypracovat velký počet znaleckých posudků v oblastech nových spolkových zemí.

Původní Nařízení o principech zjišťování tržní hodnoty pozemků¹⁸⁷ z 7. 8. 1961, které vstoupilo v platnost 11. 9. 1961, bylo obnoveno v roce 1972. Toto nařízení z 6. 12. 1988 bylo naposledy změněno v roce 1998 a stalo se s přihlédnutím k platné judikatuře a praktické aplikaci všeobecně uznávaným na celém území SRN.

Nařízení o zjišťování hodnoty mělo za úkol co možná nejúčinnějším způsobem zajistit sjednocení metod zjišťování hodnoty. Toto nařízení bylo v roce 2010 nahrazeno Nařízením o pravidlech zjišťování tržních hodnot¹⁸⁸, a to z důvodu změn na trhu s nemovitostmi v důsledku globalizace. Způsob posuzování nemovitostí jako krátkodobých investic a změny terminologického pojetí si vynutily určitá přizpůsobení a aktualizaci pojmů a vymezení. Také došlo ke změně způsobu práce v důsledku využívání výpočetní techniky a zpracování údajů při statistickém vyhodnocování a dostupnost sbírek relevantních údajů.

Přestože znalecká činnost, resp. právní rámec, který ji ovlivňuje, má dlouhou historii s nepřerušenou kontinuitou, vyskytuje se odborná kritika stavu a jsou předkládány návrhy na právní úpravy.¹⁸⁹

6.2.3 Dílčí analýza výsledku - historického vývoje právních úprav

Jak vyplývá z výše uvedeného přehledu způsobů oceňování v letech 1897-1994, bylo na území nynější ČR oceňování nemovitostí ovlivňováno především politickými a hospodářskými událostmi. Zpočátku byla cena nemovitostí řízena zákonitostmi trhu, tedy nabídkou a poptávkou. Toto období končí 20. 6. 1939 vyhlášením stopcen. Období tzv. volných cen bylo vystřídáno obdobím, kdy hodnota nemovitostí byla záměrně regulována určenými pravidly.¹⁹⁰ Tato situace trvala až do roku 1990, kdy nástupem nových

¹⁸⁶ ROSS, F., W. *Leitfaden für die Erstellung des Bauwertes*. Berlin. 1890.

¹⁸⁷ BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND: Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. August 1961 (BGBl. I 1961 S. 1183).

¹⁸⁸ BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND: Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639).

¹⁸⁹ Srov. např. *Sachverständigenrecht: Themenfelder gestern, heute und morgen* [online]. Köln: Reguvis, Bundesanzeiger Verlag, 2015, [cit. 2018-11-08]. Dostupné z: <https://www.bundesanzeiger-verlag.de/kfz-sv/aktuelles/fachbeitraege/detail-fachbeitraege/artikel/sachverstaendigenrecht-themenfelder-gestern-heute-und-morgen-17519.html>.

¹⁹⁰ Srov. WEIGEL, Lubomír. *Oceňování nemovitostí podle předchozích cenových předpisů na území*

společenských poměrů došlo v oblasti oceňování k odklonu od regulované tvorby jednotných cen a k návratu k volné tvorbě cen nemovitostí.¹⁹¹

Není bez zajímavosti, že oceňování stopcenou se uplatňovalo u nemovitostí, které byly pořízeny do 20. 6. 1939 poměrně dlouhou dobu, a to takto:

- v případě převodu staveb v osobním vlastnictví mezi občany do 30. 4. 1964,
- v případě převodu staveb v soukromém vlastnictví až do konce roku 1984,
- a u převodu pozemků až do 31. 3. 1979.

Také v SRN byla ovlivňována situace při zjišťování hodnoty nemovitostí politickými vlivy. V roce 1935 byly v důsledku rostoucího zájmu o nemovitosti vedoucí ke spekulacím s nemovitostmi uzákoněny stopceny. Po druhé světové válce byl návrat k již zavedeným metodám používaným pro zjišťování hodnoty nemovitostí.

Kromě stopcen, které byly zavedeny v obou zemích, není bez zajímavosti, že nákladový přístup k oceňování majetku v ČR náhradní metodika a zjišťování hodnoty nákladovým způsobem podle třídy kvality, které je charakteristické pro II. oceňovací období, jsou metody založeny na stejných principech jako současný regulovaný postup pro zjišťování věcné hodnoty v SRN.

6.3 Aktuální právní předpisy pro oceňování

6.3.1 Právní předpisy upravující oceňování nemovitých věcí v České republice

Oceňování nemovitých věcí je v ČR upraveno především těmito základními právními předpisy:

- zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku¹⁹²,
- vyhláškou č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)¹⁹³,
- zákonem č. 526/1990 Sb., o cenách¹⁹⁴.

6.3.2 Právní předpisy upravující zjišťování tržní hodnoty ve Spolkové republice Německo

Oceňování nemovitostí v SRN je upraveno nejenom řadou zákonů, ale současně vychází i z aktuální judikatury. Následně je uveden přehled nejdůležitějších zákonů, nařízení a směrnic SRN upravujících ohodnocování pozemků. Právní předpisy autorka uvádí českým překladem původního pojmenování, německým zkráceným názvem a v SRN užívanou

České republiky (1897-1994). Brno: CERM, 2002. ISBN 80-7204-259-9. Str. 30.

¹⁹¹ Tamtéž. Str. 31 násl.

¹⁹² Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

¹⁹³ Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku.

¹⁹⁴ Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách.

zkratkou. V textu práce je na jednotlivé právní předpisy odkazováno pouze zkratkou s tím, že úplná citace právních předpisů včetně jejich dostupnosti je uvedena v seznamu použitých zdrojů.

Stavební zákon

(něm. *das Baugesetzbuch* – BauGB)

Německý stavební zákon (úřední označení BauGB), kterému předcházela spolková stavební zákon, je nejdůležitější zákon o stavebním právu v Německu. Jeho nařízení mají velký vliv na uspořádání, strukturu a rozvoj sídelních celků a infrastrukturu měst a obcí. Tento zákon je rozdělen do čtyř částí, a to všeobecné městské právo, zvláštní městské stavební právo, ostatní předpisy a přechodná a závěrečná ustanovení.

Nařízení o stavebním využití pozemků

(něm. *die Baunutzungsverordnung* – BauNVO)

Nařízení o stavebním využití pozemků (úřední označení BauNVO) detailně vymezuje způsob užívání staveb a význam pojmů zóna pro bydlení, smíšená zóna, průmyslová zóna a další specifické zóny např. dopravních staveb a ochranných pásem. Stejně tak vymezuje způsob a rozsah využití pozemků v jednotlivých zónách, včetně konstrukčních řešení staveb pomocí koeficientu zastavěnosti (něm. *die Grundflächenzahl* – GRZ), který určuje míru stavebního využití pozemku a udává, jak velká plocha smí být na určitém pozemku zastavěna, přičemž hodnota tohoto koeficientu je poměr mezi zastavěnou plochou a celkovou plochou pozemku, a koeficientu plochy podlaží (něm. *die Geschossflächenzahl* – GFZ), který určuje maximální míru využití stavebního pozemku vzhledem k objemu umístěvané stavby. Hodnota tohoto koeficientu je poměr součtu ploch celých podlaží dle vnějších rozměrů stavby k celkové ploše pozemku.

Nařízení o provozních nákladech

(něm. *die Betriebskostenverordnung* – BetrKV)

Nařízení o provozních nákladech (úřední označení BetrKV) platí v SRN od 1. 1. 2004. Vychází z § 27 II. BV jakož i z jeho přílohy č. 3.

Zákon o ohodnocování

(něm. *das Bewertungsgesetz* – BewG)

Zákon o ohodnocování (úřední označení BewG) reguluje v SRN ohodnocování majetku pro daňové účely. Platí pro všechny odvody a daně, které jsou upraveny spolkovým zákonem, ale je na něho odkazováno i v zemských a komunálních daňových předpisech. Vymezuje hodnotící kritéria pro jednotlivé druhy hodnot a vymezuje způsoby ohodnocování jednotlivých druhů nemovitostí a ostatního majetku.

Zákon k odhadování (oceňování) zemědělské půdy

(něm. *das Bodenschätzungsgesetz* – BodSchätzG)

Zákon k odhadování zemědělské půdy (úřední označení BodSchätzG) nahrazuje zákon o odhadování obhospodařované půdy v Německu z 16. 10. 1934. Jeho účelem je zajistit plošné ohodnocování zemědělsky užitelných ploch pro daňové účely, plánovitě sestavování využívání půdy a pro zvýšení kvality hypotečních podkladů.

Směrnice pro zjišťování směrných hodnot půdy

(něm. *die Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten* – BRW-RL)

Směrnice pro zjišťování směrných hodnot půdy (úřední označení BRW-RL) je směrnice, která dává pokyny pro zjišťování směrných hodnot půdy podle § 10 ImmoWertV.

Směrnice pro zjišťování výnosové hodnoty

(něm. *die Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts* – EW-RL)

Směrnice pro zjišťování výnosové hodnoty (úřední označení EW-RL) je směrnice, která obsahuje podrobné pokyny, včetně praktických příkladů, pro zjišťování výnosové hodnoty.

Nařízení o pozemkových knihách

(něm. *die Grundbuchordnung* – GBO)

Nařízení o pozemkových knihách (úřední označení GBO) je nařízení zákona o pozemkových knihách, který spolu s prováděcím předpisem (něm. *die Grundbuchverordnung* – GBV) upravuje proces zápisů do pozemkové knihy.

Zákon o dani z nabytí pozemků (půdy)

(něm. *das Grunderwerbsteuergesetz* – GrEStG)

Zákon o dani z nabytí pozemků (úřední označení GrEStG) reguluje v NSR zdanění právních úkonů, které se týkají vnitrostátních pozemků, zvláště pak prodeje pozemků, jejich výměny a získávání pozemků v nucených dražbách.

Zákon o dani z půdy

(něm. *das Grundsteuergesetz* – GrStG)

Zákon o dani z půdy (úřední označení GrStG) zmocňuje v SRN jednotlivé obce k výběru daní ze zastavěných, nezastavěných a zemědělsky využívaných pozemků.

Nařízení o propočtu hospodaření bytů dle druhého bytového stavebního zákona

(něm. *Zweite Berechnungsverordnung* – II. BV)

Nařízení o propočtu hospodaření bytů dle druhého bytového stavebního zákona (úřední označení II. BV) je německé právní nařízení, jehož působností jsou především výstavba sociálních bytů a daňově zvýhodnění stavby bytů. V praxi je II. BV uplatňováno i na ostatní bytovou výstavbu, na jeho základě může být zjišťováno nákladové nájemné, tedy nájemné, které pokrývá všechny náklady včetně zúročení vlastního kapitálu.

Nařízení o pravidlech zjišťování tržních hodnot pozemků

(nebo také: Nařízení o zjišťování hodnoty nemovitostí)

(něm. *die Immobilienwertermittlungsverordnung* – ImmoWertV)

Nařízení o pravidlech zjišťování tržních hodnot pozemků (úřední označení ImmoWertV) konkretizuje způsoby postupu při zjišťování tržní hodnoty a závazně určuje rámce pro aplikaci jednotlivých metod. Konkretizace se týká i rozsahu potřebných vstupních údajů a způsobu jejich získávání, a to včetně hodnocení důležitých vlastností pozemků s důrazem i na energetické vlastnosti budov.

Směrnice pro zjišťování věcné hodnoty

(něm. *die Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts* – SW-RL)

Směrnice pro zjišťování věcné hodnoty (úřední označení SW-RL) je směrnice, která obsahuje podrobné pokyny, včetně praktických příkladů, pro zjišťování věcné hodnoty.

Zákon zeměměřičský a katastrální

(něm. *das Gesetz über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster* – VermKatG)

Zákony zeměměřičské a katastrální (úřední označení VermKatG) jsou zemské zákony zajišťující opatření a udržování geodetických podkladů pro katastr nemovitostí a další potřebná zaměřování.

Směrnice pro zjišťování srovnávací hodnoty včetně hodnoty půdy srovnávací metodou

(něm. *die Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts* – VW-RL)

Směrnice pro zjišťování srovnávací hodnoty včetně hodnoty půdy srovnávací metodou (úřední označení VW-RL) je směrnice, která obsahuje podrobné pokyny, včetně praktických příkladů, pro zjišťování srovnávací hodnoty.

Zákon o rezidenčních nemovitostech a právu trvalého užívání (bydlení)

(něm. *das Wohnungseigentumsgesetz* – WEG)

Směrnice pro zjišťování hodnoty

(něm. *Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken* – WertR 2006)

Směrnice pro zjišťování hodnoty (úřední označení WertR 2006) je v současné době platná pouze v rozsahu příloh.

Nařízení o výpočtu obytné plochy

(něm. *die Wohnflächenverordnung* – WoFIV)

Nařízení o výpočtu obytné plochy (úřední označení WoFIV) je základním předpisem, podle kterého znalci při zpracovávání posudků určují obytnou plochu oceňovaných nemovitostí.

6.4 Základní pojmy používané při oceňování v České republice a ve Spolkové republice Německo

Pro oceňování a správné chápání výsledků oceňování je důležité rozlišování pojmů *cena* a *hodnota* tak, jak tyto pojmy vymezují Mezinárodní oceňovací standardy, kdy pojem *cena* se používá pouze ve významu částky, která je požadovaná, nabízená nebo skutečně zaplacená za určitý majetek a *hodnota* je potom chápána jako ekonomický pojem ve vztahu k ceně, jde o odhad pravděpodobné ceny. V ČR se takové rozlišení nepoužívá a pojem *cena* je zaveden a používán i ve významu *hodnoty*. Stejně tak se pro stanovení *ceny* i *hodnoty* se používá jednotný pojem oceňování. V SRN na rozdíl od ČR se v souladu s mezinárodní zvyklostí rozlišují a používají pojmy *cena* a *hodnota* a činnost vedoucí ke zjišťování hodnoty se nazývá ohodnocování (něm. *die Bewertung*). Přitom jednoznačné vymezení a rozlišování

těchto základních pojmů používaných při oceňování, je velmi důležité pro znaleckou činnost znalců. Protože je pojem *oceňování* v ČR již dlouhodobě zavedený a používaný, je pro zjednodušení používán i ve významu *ohodnocování*. Pro porovnání významů pojmů souvisejících s oceňováním je důležité nejprve jejich vymezení v jednotlivých zemích.

6.4.1 Porovnání vymezení pojmů *cena* a *hodnota*

Situace v České republice

Obecný pojem *cena* je v ČR vymezen v zákoně o cenách, a to následovně:

Cena je peněžní částka

- a) sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle § 2 až 13 nebo
- b) určena podle zvláštního předpisu (zákon o oceňování) k jiným účelům než k prodeji.¹⁹⁵

Pojem *hodnota* v právním prostředí ČR je vymezen například takto:

„**Hodnota** věci vyjadřuje v penězích užitek z předmětu ocenění, který má nebo může mít subjekt s daným rozsahem práv k věci, při vymezeném způsobu nakládání s posuzovaným objektem.“¹⁹⁶

Situace v Spolkové republice Německo

V SRN není pojem *cena* vymezen v zákoně, ale lze tento pojem chápat následovně:

Preis (e) – **Cena** je obecně vnímána jako peněžní plnění, dosažené na trhu vzhledem k nabídce a poptávce za určitou věc nebo službu. *Hodnota* věci je zjišťována, cenu vždy určuje trh.¹⁹⁷

Porovnáme-li po stránce významové vymezení pojmu *cena* v ČR i v SRN, lze konstatovat, že pojem *cena* jako peněžní plnění v souvislosti s prodejem či nákupem je v obou zemích významově identický.

Naproti tomu pojem *hodnota* je v SRN vymezen v německém ekonomickém slovníku Gabler následovně:

Wert (r) – **Hodnota** je vyjádření důležitosti určitého majetku (statku) pro uspokojení potřeb konkrétního subjektu.¹⁹⁸

¹⁹⁵ Srov. § 1 odst. 2 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách.

¹⁹⁶ KLIKA, Pavel a Robert KLEDUS. *Teorie oceňování nemovitých věcí* [online]. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2019, 1-131 [cit. 2019-06-13]. ISBN 978-80-214-5743-0. Str. 11.

¹⁹⁷ Srov. ROSS, Franz Wilhelm a Rolf BRACHMANN. *Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken*. 23. Aufl., bearb. u. erg., 121.-128. Tsd. Hannover-Kirchrode: Oppermann, 1979. ISBN 3-87604-000-0. Str. 5.

¹⁹⁸ Srov. *Gabler Wirtschaftslexikon* [online]. Wiesbaden: Springer Gabler | Springer Fachmedien Wiesbaden [cit. 2019-06-11]. Dostupné z: <https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/wert-49005/version-327305>.

Porovnáme-li po stránce významové vymezení pojmu *cena* v ČR i v SRN, lze konstatovat, že pojem *cena* jako peněžní plnění v souvislosti s prodejem či nákupem je v obou zemích významově identický. V případě porovnání pojmu *hodnota*, lze konstatovat, že v SRN na rozdíl od ČR pojem *hodnota* vymezen obecněji, ale v obou zemích *hodnota* představuje užitek určitého statku ve vztahu ke konkrétnímu subjektu (viz. tab. 3, část A – cena a hodnota).

6.4.2 Porovnání pojmů obvyklá cena (hodnota) a tržní hodnota

Situace v České republice

Pojem *obvyklá cena* je vymezen ve třech právních předpisech, a to v následujících významech.

Nový občanský zákoník v souvislosti s pojmem *obvyklá cena* v § 492 uvádí:

„Hodnotu věci, lze-li ji vyjádřit v penězích, je její cena. Cena věci se určí jako **cena obvyklá**, ledaže je něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem.“

Další vymezení pojmu *obvyklá cena* je v zákoně o cenách a zní takto:

„**Obvyklou cenou** pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávána mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.“¹⁹⁹

Konečně v zákoně o oceňování je vymezen pojem *obvyklá cena* následovně:

„**Obvyklou cenou** se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“²⁰⁰

¹⁹⁹ § 2 odst. 6 zákona č. 526/1990., o cenách.

²⁰⁰ § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Na objasnění situace v oblasti správného pochopení významů jednotlivých druhů cen a správného postupu pro stanovení *ceny obvyklé* již dříve uvedený Komentář k určování obvyklé ceny vymezuje druhy cen a hodnot, přičemž *cenu obvyklou* vymezuje následovně:

„**Cena obvyklá** je statistické vyhodnocení již realizovaných prodejů (historických cen).“²⁰¹

Pojem tržní hodnota je v ČR vymezen v Komentáři k určování obvyklé ceny následovně:

„**Tržní hodnota** je často zaměňována za obvyklou cenu. Rozdíl oproti obvyklé ceně je v odhadu realizovatelné ceny na trhu za nabízený majetek (odhad do budoucnosti). Tržní hodnotu lze spočítat na rozdíl od obvyklé ceny vyhodnocením věcné hodnoty (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním s cenami obdobných věcí (nemovitostí).“²⁰²

Situace ve Spolkové republice Německo

V SRN je v souvislosti se zjišťováním hodnoty nemovitostí právní úpravou BauG b vymezen pouze pojem *tržní hodnota* a to takto:

Verkehrswert (r) nebo **Marktwert (r)** – **Tržní hodnota** je určena cenou, které by bylo dosaženo v čase, ke kterému se určení ceny vztahuje, v obvyklém obchodním styku podle právních předpisů a na základě skutečných vlastností, které odpovídají povaze a poloze pozemku nebo ostatních předmětů, jejichž cena se určuje, bez ohledu na nezvyklé nebo osobní vztahy.²⁰³

Z výše uvedeného vyplývá, že *obvyklá cena* v ČR vymezená v zákoně o oceňování je významově srovnatelná s pojmem *tržní hodnota* v SRN vymezeným v BauGB, porovnání viz tab. 3, část B - obvyklá cena (hodnota) a tržní hodnota. V ČR se navíc jedná o určení *obvyklé ceny* i pro služby. Jediný a zcela zásadní rozdíl spočívá ve skutečnosti, že v SRN není ve vymezení *tržní hodnoty* určeno, že se určí porovnáním tak, jak je tomu v případě vymezení *obvyklé ceny* v ČR.²⁰⁴ Takové omezující vymezení obvyklé ceny vede k dlouhodobé diskusi o způsobu určování obvyklé ceny především při oceňování majetku. Ve snaze vysvětlit a objasnit některé pojmy související s oceňováním majetku v ČR vydalo Ministerstvo financí ČR dříve uváděný Komentář k určování obvyklé ceny, ve kterém je *obvyklá cena* vymezena jako statistické vyhodnocení již realizovaných prodejů a současně uveden postup stanovení *obvyklé ceny*, a to metodou přímého porovnání. Pokud vyjdeme z porovnávací metody používané ke zjišťování hodnoty nemovitostí v SRN, lze konstatovat, že předpokladem pro aplikaci této metody je potřeba existence dostatečného počtu relevantních aktuálních údajů

²⁰¹ Komentář k určování obvyklé ceny. Str. 3.

²⁰² Tamtéž. Str. 3.

²⁰³ Srov. § 194 BauGB.

²⁰⁴ Srov. § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

o kupních cenách srovnatelných nemovitostí v místě, případně dalších vhodných údajů umožňujících statistické vyhodnocení. Lze proto konstatovat, že vymezení *obvyklé ceny* uvedené v Komentáři k určování obvyklé ceny je z tohoto pohledu správné. Problém ovšem nastává v případě, že nelze metodou přímého porovnání *obvyklou cenu* určit, neboť neexistuje v daném místě a v daném čase dostatečný počet relevantních údajů o kupních cenách srovnatelných nemovitých věcí. V tomto případě uvádí Komentáři k určování obvyklé ceny, že se má stanovit *cena zjištěná*. Z jakého důvodu stanovit právě a pouze *cenu zjištěnou* už tento komentář nezdůvodňuje, přitom *cena zjištěná* nemusí ani vůbec odpovídat skutečně realizovatelné ceně, tedy *ceně obvyklé*, tak jak vymezuje *obvyklou cenu* zákon o oceňování. Takový přístup k oceňování nemovitých věcí ani neodpovídá žádným mezinárodním zvyklostem a standardům.

Vedle *obvyklé ceny* zákon o oceňování majetku vymezuje pojmy *mimořádná cena* a *cena zjištěná* následovně:

„**Mimořádná cena** je cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní oblíbenosti.“²⁰⁵

„**Cena zjištěná** je cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena.“²⁰⁶

Pojmy *cena mimořádná* a *cena zjištěná* nejsou v SRN v souvislosti se zjišťováním tržní hodnoty vymezeny (viz tab. 3, část C - mimořádná cena a cena zjištěná). V této souvislosti lze pouze uvést, že *cena zjištěná* je cena, jejíž postup určení je v ČR upraven právními předpisy, kdežto v SRN jsou právními předpisy upraveny metody pro zjišťování *tržní hodnoty* nemovitostí, jak je dále upřesněno.

Tab. 3: Přehled základních pojmů souvisejících s oceňováním²⁰⁷

ČR	SRN
Oceňování činnost ke stanovení ceny i hodnoty	(e) Bewertung (ohodnocování) proces ke stanovení hodnoty
Část A - cena a hodnota	
Cena peněžní částka	(r) Preis (cena) peněžní plnění
Hodnota ekonomická kategorie, jde o odhad, vyjadřuje užitek vlastníka, existují různé druhy	(r) Wert (hodnota) vyjadřuje důležitost určitého statku pro uspokojení potřeb konkrétního subjektu

²⁰⁵ § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

²⁰⁶ § 2 odst. 3 tamtéž.

²⁰⁷ Vzhledem ke skutečnosti, že pojem obvyklá cena je v ČR vymezena v několika právních předpisech, je v tabulce uveden pouze pojem vymezený podle zákona o oceňování. Překlad autorka.

Část B - obvyklá cena (hodnota) a tržní hodnota

<p>Obvyklá cena (hodnota) cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby, nepromítají se do její výše mimořádné okolnosti trhu, vyjadřuje hodnotu věcí, určí se porovnáním</p>	<p>(r) Verkehrswert (r) (Marktwert) (tržní hodnota) cena, které by bylo dosaženo v čase, ke kterému se určení ceny vztahuje, podle právních předpisů, bez ohledu na nezvyklé nebo osobní vztahy</p>
---	--

Část C - mimořádná cena a cena zjištěná

<p>Mimořádná cena (hodnota) cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu</p>	<p>Außergewöhnlicher Wert (zvláštní hodnota) není vymezena</p>
<p>Cena zjištěná cena zjištěná podle zákona o oceňování majetku</p>	<p>není vymezena</p>

6.4.3 Porovnání pojmů věcná hodnota, výnosová hodnota a srovnávací hodnota

Situace v České republice

Pojmy věcná a výnosová hodnota jsou v ČR vymezeny pouze v odborné literatuře jako např. v publikaci *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*²⁰⁸, a to následovně:

„**Věcná hodnota** (substanční hodnota, časová cena) je reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižena o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.“²⁰⁹

„**Výnosová hodnota** nemovitosti je součet diskontovaných (odúročených) předpokládaných budoucích čistých výnosů z jejího pronájmu.“²¹⁰

Situace ve Spolkové republice Německo

Pojmy věcná, výnosová a srovnávací hodnota jsou vymezeny v právních předpisech a jsou vymezeny následovně:

Sachwert (r) – Věcná hodnota pozemku nebo práv na úrovni pozemku²¹¹ je zjišťována z věcné hodnoty užitelných staveb a jiných zařízení²¹², jakož i z hodnoty půdy²¹³, a to při respektování obvyklých obchodních vztahů na trhu s nemovitostmi. Věcná

²⁰⁸ BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1.

²⁰⁹ Tamtéž. Str. 60.

²¹⁰ Tamtéž. Str. 289.

²¹¹ Srov. § 83 BewG.

²¹² Srov. §§ 85-88, § 190 BewG.

²¹³ Srov. § 179 BewG, § 16 ImmoWertV.

hodnota staveb a jiných zařízení (mimo vnější zařízení) vychází ze stavebních nákladů²¹⁴ s přihlédnutím ke snížení hodnoty stářím a opotřebením²¹⁵.

Ertragswert (r) – Výnosová hodnota je na rozdíl od věcné hodnoty, která je odvozena od fyzické podstaty oceňované věci, zjištěna na základě výše a trvání reálně dosažitelných čistých výnosů z ekonomického využívání věci.²¹⁶ Výnosová hodnota je zjišťována především pro potřeby bankovníctví a při obchodování s hospodářskými nebo investičními objekty.

Vergleichswert (r) – Srovnávací hodnota je hodnota, která je výsledkem aplikace srovnávací metody zjišťování hodnoty pozemku.²¹⁷

Z výše uvedeného vyplývá, že pojmy věcná hodnota a výnosová hodnota jsou po věcné stránce identické. Srovnávací hodnota není v ČR vymezena (viz. tab. 4, část A – věcná, výnosová a srovnávací hodnota).

Pro úplnost je potřeba uvést, že v souvislosti se zjišťováním hodnoty je v SRN uváděna i hodnota pro zajištění úvěru (něm. *der Beleihungswert*). Na rozdíl od ČR je zjišťování této hodnoty v SRN upraveno právními předpisy (viz tab. 4, část B - zástavní hodnota nemovitosti).

Beleihungswert (r) – Hodnota pro zajištění úvěru (hypotéky) hraje významnou roli při financování nemovitostí a zjišťuje se v souladu se zákonem o dlužních úpisech tak, že hodnota pro zajištění úvěru (hypotéky) nesmí převýšit hodnotu, která byla zjištěna se vši opatrností a s odbornou péčí s přihlédnutím k budoucí prodejnosti hodnocené nemovitosti, dlouhodobě negativním vlastnostem nemovitosti, stavu místního trhu s nemovitostmi jakož i možnostem současné a budoucí využitelnosti nemovitosti.²¹⁸

Pojem zástavní hodnota nemovitosti v ČR lze dohledat prakticky jen na internetových stránkách souvisejících s poskytováním bankovních služeb.

„Zástavní hodnota nemovitosti je hodnota nemovitosti, kterou stanovuje interní nebo externí odhadce banky a ze které banka vychází při poskytování hypotečního úvěru. Zástavní hodnota pro banku se nemusí vždy rovnat tržní ceně nemovitosti, odhadce banky se snaží zpravidla určit cenu obvyklou v čase a místě. Banka potom podle interních směrnic a kritérií risk-managementu poměruje zástavní hodnotu k hodnotě částky požadované pro hypoteční financování nemovitosti.“²¹⁹

²¹⁴ Srov. § 22 ImmoWertV.

²¹⁵ Srov. § 23 tamtéž.

²¹⁶ Srov. § 18 ImmoWertV.

²¹⁷ Srov. § 15 tamtéž.

²¹⁸ Srov. § 16 PfandBG.

²¹⁹ Srov. *Banky.cz* [online]. Brno: Top-in.cz, 2019 [cit. 2019-05-16].

Dostupné z: <https://www.banky.cz/hypotezni-slovník/zastavni-hodnota-nemovitosti/>

Tab. 4: Přehled pojmů souvisejících se zjišťováním hodnoty v SRN²²⁰

ČR	SRN
Část A - věcná, výnosová a srovnávací hodnota	
Věcná hodnota reprodukční cena věci snižená o opotřebení	(r) Sachwert (věcná hodnota) vychází ze stavebních nákladů se zohledněním opotřebení
Výnosová hodnota součet diskontovaných (odúročných) budoucích příjmů z nemovitosti	(r) Ertragswert (výnosová hodnota) je hodnota zjištěna na základě výše a trvání reálně dosažitelných čistých výnosů z ekonomického využívání věci
Srovnávací hodnota není vymezena	(r) Vergleichswert (srovnávací hodnota) hodnota zjištěna aplikací srovnávací metody
Část B - zástavní hodnota nemovitosti	
Zástavní hodnota nemovitosti hodnota nemovitosti sloužící k zajištění úvěru, stanovena na základě obvyklé ceny a interních pravidel banky	(r) Beleihungswert (hodnota pro zajištění úvěru) hodnota nemovitosti sloužící k zajištění úvěru, přihlíží se k budoucí prodejnosti nemovitosti, postup stanovení upraven právními předpisy

6.5 Dílčí analýza výsledků – základní pojmy používané při oceňování

Z výše uvedeného lze shrnout následující podstatné závěry. Nestandardnost pojmů užívaných v oblasti oceňování v současném právním prostředí ČR nutně vede ke vzniku nejasností a nepřesností. Autorka je toho názoru, že i v oblasti oceňování je potřebné přidržet se bez výhrad významu slov *cena* a *hodnota*. *Cena* není hodnotou věci, jako *hodnota* věci nemůže přímo určovat její cenu. Přitom v ČR zákon o oceňování majetku používá termín *obvyklá cena* ve významu *hodnoty* věci v čase a místě na trhu obvyklé a určuje, že *obvyklá cena* se určí porovnáním. Pojem *tržní hodnota* přitom není v ČR žádnou právní úpravou vymezen, je vymezen pouze v Komentáři k určování obvyklé ceny a v odborné literatuře. Nemovitá věc je jistě věcí jedinečnou a v celku neopakovatelnou. Jedinečné věci pak dle názoru autorky nelze bez dalšího stanovit *obvyklou cenu* v původním významu slov, a to ještě prostým porovnáním s další jedinečnou věcí, resp. dalšími jedinečnými věcmi. Pojem *obvyklá cena* je významově spjat především s obvyklým zbožím v daném místě a čase na příslušném trhu. Jednoduše řečeno: jedinečná věc, jakou věc nemovitá beze sporu je, má především svoji *tržní hodnotu*, kterou lze v určitém čase a místě s využitím vhodných metod co nejpřesněji stanovit tak, aby odpovídala ceně, kterou lze v daném čase a místě realizací prodeje nemovité věci dosáhnout. Autorka proto za dobrou praxi pokládá doporučení Mezinárodních oceňovacích standardů, aby se pojem *cena* používal jenom pro reálné projevy trhu a pro pojem *hodnota* pak pro výsledky oceňování.

²²⁰ Překlad autorka.

Účel zákonů upravujících oceňování v obou zemích je v podstatě stejný. V další části této práce jsou popsány důvody, pro které je výlučná aplikace srovnávací metody zvláště v podmínkách ČR nesprávná a pro které tato metoda nevede k dostatečně přesným výsledkům. Aniž by autorka měla v úmyslu navrhnout jakoukoliv změnu legislativy v ČR, musí konstatovat, že již samotné sjednocení užívaných pojmů v souladu s doporučeními Mezinárodních oceňovacích standardů a odstranění povinnosti aplikovat při určování *obvyklé ceny* nemovitých věcí výlučně srovnávací metodu, by vedlo ke zkvalitnění znalecké činnosti a zvýšení srozumitelnosti a míry přezkoumatelnosti zpracovaných znaleckých posudků.

Tkví-li smysl veškerého vynaloženého úsilí v procesu oceňování ve stanovení hodnoty věci, která bude co nejvíce odpovídat na příslušném trhu realizované ceně, potom nesmí docházet k situacím, kdy sami znalci si nejsou jisti, co při oceňování stanovují, resp. kdy se znalci potýkají s pojmovou nejasností zvláště u termínů *obvyklá cena* a *tržní hodnota*.

6.6 Metody oceňování nemovitých věcí v České republice

V ČR existují dva základní, právní úpravou upravené, přístupy ke stanovení ceny (hodnoty) majetku. Ocenění cenou (hodnotou) zjištěnou a ocenění cenou (hodnotou) obvyklou.

6.6.1 Ke stanovení ceny (hodnoty) zjištěné

V ČR je oceňování majetku upraveno zákonem o oceňování majetku²²¹. Zákon o majetku však platí pouze pro některé v tomto zákoně vyjmenované případy, a to pro²²²:

- účely stanovené zvláštními předpisy - okazují-li tyto předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro oceňování majetku nebo služby k jinému účelu než pro prodej,
- pro účely stanovené zvláštními předpisy uvedenými v části čtvrté až deváté tohoto zákona,
- stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění,
- dohodnou-li se tak strany.

Pro účely oceňování člení zákon o oceňování majetku nemovité věci na pozemky, stavby, trvalé porosty a věcná práva k nemovitým věcem.

Pozemky se potom podle zákona o oceňování majetku člení na:

- stavební pozemky, které mohou být nezastavěné nebo zastavěné a plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitosti,
- dále zemědělské pozemky,
- lesní pozemky,
- pozemky evidované v katastru nemovitosti jako vodní plocha,

²²¹ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

²²² § 1 odst. 1 tamtéž,

- jiné pozemky.²²³

Pro účely oceňování se stavby člení na stavby:

- pozemní, kterými jsou budovy, jednotky a venkovní úpravy,
- stavby inženýrské a speciální pozemní,
- vodní nádrže a rybníky
- a jiné stavby.²²⁴

Stavba, pokud zákon o oceňování majetku nestanoví jinak, se oceňuje nákladovým způsobem nebo výnosovým způsobem nebo porovnávacím způsobem nebo případně jejich kombinací, jejich použití u jednotlivých druhů staveb stanoví vyhláška.²²⁵

Jednotka, ať je to byt nebo nebytový prostor, se podle zákona o oceňování majetku oceňuje nákladovým způsobem nebo porovnávacím způsobem, a to včetně podílu na společných částech nemovité věci.²²⁶

Dále zákon o oceňování stanoví i oceňování pozemků²²⁷, trvalých porostů²²⁸ a věcných práv k oceňování nemovitých věcí²²⁹. Tato věcná práva podle druhů se oceňují následovně:

„Právo stavby se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užitku s uplatněním dalšího užívání práva, které uplyne od roku ocenění do roku zániku práva.“²³⁰

„Služebnosti se oceňují výnosovým způsobem na základě ročního užitku se zohledněním míry omezení služebnosti ve výši obvyklé ceny.“²³¹

Reálné břemeno nebo právo z vykupitelné služebnosti se ocení ve výši náhrady uvedené ve smlouvě nebo v rozhodnutí příslušného orgánu. Jsou-li ve smlouvě uvedené pouze podmínky výkupu reálného břemena nebo zrušení služebnosti za přiměřenou náhradu, vypočte se náhrada podle uvedených podmínek k datu ocenění.²³²

Zákon o oceňování majetku je předpisem obecným, který uvádí pouze základní zásady a způsoby oceňování nemovitých věcí. Proto k zákonu o oceňování majetku je Ministerstvem financí ČR vydána oceňovací vyhláška, zmíněná na str. 17 této práce. Pravidelně aktualizovaná oceňovací vyhláška již stanoví konkrétní postupy oceňování pozemků, staveb, věcných práv k nemovitým věcem a trvalých porostů. „Vyhláška stanovuje ceny, koeficienty,

²²³ Srov. § 3 odst. 1, §§ 9 – 13 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

²²⁴ Srov. § 3 odst. 1 tamtéž.

²²⁵ Srov. § 4 odst. 1 tamtéž.

²²⁶ Srov. § 8 tamtéž.

²²⁷ §§ 9-13 tamtéž.

²²⁸ §§14-16 tamtéž.

²²⁹ § 16a, § 16b tamtéž.

²³⁰ § 16 a odst. 1 tamtéž.

²³¹ § 16 b odst. 1 tamtéž.

²³² § 16b odst. 6 tamtéž.

přirážky a srážky k cenám a postupy při uplatnění způsobů oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot.²³³

6.6.1.1 Určení ceny (hodnoty) zjištěné podle oceňovací vyhlášky

Oceňování pozemků

V ČR je způsob určení ceny zjištěné při oceňování stavebních pozemků stanoven podle § 2 až § 9 oceňovací vyhlášky. V případě stavebních pozemků, pokud existují cenové mapy²³⁴, se uvedená cena násobí výměrou oceňovaného pozemku a dále se již neupravuje. Pro stavební pozemek neoceněný v cenové mapě se postupuje podle § 3 oceňovací vyhlášky a základní cena ZC stavebního pozemku na území obce se určí pro vyjmenované obce podle tabulky č. 1 přílohy č. 2 tabulky č. 1 oceňovací vyhlášky, pro obce nevyjmenované se se určí podle vzorce :

$$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 \quad (1)$$

V tomto případě se základní cena ZC určí ze základní ceny stavebního pozemku uvedeného v tabulce č. 1 v příloze č. 2 oceňovací vyhlášky a O je hodnota kvalitativního pásma příslušného znaku obce.

Vyhláška dále stanoví postup určení ceny zemědělských pozemků²³⁵, lesních pozemků a nelesních pozemků s lesním porostem²³⁶, pozemků vodní plochy²³⁷ a jiných pozemků²³⁸.

Cena zjištěná zemědělského pozemku se určí podle bonitovaných půdně ekologických jednotek podle přílohy č. 4 oceňovací vyhlášky, v případě, že pozemek nebyl bonitován, potom podle průměrné základní ceny v Kč za m² zemědělských pozemků v daném katastrálním území. Cena zjištěná lesního pozemku a nelesního pozemku s lesním porostem se určí jako součin jeho výměry a základní ceny upravené v Kč za m². Cena zjištěná jiného pozemku se určí jako součin výměry a základní ceny upravené.

Při oceňování pozemků, při rozlišování druhů pozemků, se přitom vychází ze stavu, který je uvedený v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu²³⁹.

Oceňování staveb

Při oceňování staveb se aplikují nákladový způsob nebo výnosový způsob nebo porovnávací způsob nebo jejich kombinace.

²³³ § 1 vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku.

²³⁴ § 2 tamtéž.

²³⁵ § 6 tamtéž.

²³⁶ § 7 tamtéž.

²³⁷ § 8 tamtéž.

²³⁸ § 9 tamtéž.

²³⁹ Srov. § 9 odst. 5 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Oceňování staveb nákladovým způsobem

Nákladový způsob oceňování se aplikuje u staveb vymezených v § 12 až § 29 oceňovací vyhlášky. U nákladového způsobu oceňování se zohledňují především náklady na pořízení staveb s přihlédnutím k jejich opotřebením. Vyhláška také stanovuje, ve kterých případech se výpočet opotřebením provede metodou lineární nebo analytickou²⁴⁰.

Při nákladovém způsobu stanovení ceny zjištěné se podle typu stavby a konstrukčních charakteristik nejprve určí základní cena (ZC), která vyjadřuje pořizovací náklady na pořízení měrné jednotky. Tato cena se upraví koeficientem změny cen staveb K_i na současnou cenovou úroveň a upraví se v případě oceňování budovy a haly koeficienty K_1 až K_5 , které zohledňují rozdíly oceňované stavby oproti standardnímu (etalonovému) provedení stavby. U budovy a haly zohledňuje koeficient K_1 rozdíly v druhu konstrukce, K_2 velikost průměrné zastavěné plochy, K_3 průměrnou výšku podlaží, K_4 vybavení stavby a K_5 polohu stavby. Základní cena upravená (ZCU) se potom vypočte podle následujícího vztahu:

$$ZCU = ZC \times K_i \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \quad (2)$$

V případě oceňování rodinného domu podle § 13 oceňovací vyhlášky, jehož obestavěný prostor je větší než 1 100 m³, základní cena upravená (ZCU) se určí podle vzorce:

$$ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i \quad (3)$$

Základní cena (ZC) v Kč za m³ obestavěného prostoru se zjistí z přílohy č. 11 podle druhu svislé konstrukce, počtu nadzemních podlaží a podsklepení pro standardně vybavený rodinný dům. Koeficient K_4 se vypočte podle vzorce:

$$K_4 = 1 + (0,54 \times n) \quad (4)$$

Výše koeficientu K_4 je omezena rozpětím od 0,80 do 1,20 a jeho překročení je možné pouze výjimečně na základě zdůvodnění. 1 a 0,54 jsou konstanty a n je součet cenových podílů konstrukcí a vybavení uvedených v tabulce č. 3 v příloze č. 21 oceňovací vyhlášky. Hodnota cenových podílů konstrukcí a vybavení závisí na typu svislých konstrukcí a na počtu nadzemních i podzemních podlaží. Koeficient K_5 je koeficient polohový uvedený v tabulce č. 1 v příloze č. 20 oceňovací vyhlášky. Tento koeficient je stanoven podle velikosti obcí a měst a jeho výše je od 0,8 do 1,25. Koeficient K_i je koeficient změny cen staveb uvedený v příloze č. 41 oceňovací vyhlášky a je vztažený k cenové úrovni roku 1994. Cena stavby nákladovým způsobem (CS_N) rodinného domu se potom zjistí vynásobením základní ceny upravené (ZCU) počtem měrných jednotek (P_{mj}), v případě určení ceny zjištěné rodinného domu m³ obestavěného prostoru a zohlední se opotřebením stavby (o).

$$CS_N = ZCU \times P_{mj} \times \left(1 - \frac{o}{100}\right) \quad (5)$$

Cena stavby se zjistí vynásobením ceny zjištěné nákladovým způsobem vynásobením koeficientem pp .

²⁴⁰ § 30 vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku.

$$CS = CS_N \times pp \quad (6)$$

Index pp se určí jako součin indexu trhu I_T a indexu polohy I_P .

$$pp = I_T \times I_P \quad (7)$$

Index trhu a index polohy se určí podle přílohy § 4 odst. 1 oceňovací vyhlášky. Indexu trhu zohledňuje situace na trhu s nemovitými věcmi, dále vlastnické vztahy, vliv okolí, vliv právních vztahů, povodňové riziko, případně ještě hospodářsko-správní význam obce, poloha obce a občanská vybavenost. Vzorec pro výpočet indexu trhu je:

$$I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i \right) \quad (8)$$

Hodnota kvalitativního pásma P_i i -tého znaku indexu trhu je uveden v tabulce č. 1 v příloze č. 3 oceňovací vyhlášky.

Index polohy do ceny (hodnoty) zjištěné zohledňuje vliv polohy pozemku, okolní zástavba, možnost napojení na inženýrské sítě, občanskou vybavenost, dopravní dostupnost, struktura obyvatelstva, nezaměstnanost, případně další vlivy neuvedené. Součet všech přírážek a srážek ve znacích 1 až 11 lze uplatnit maximálně do výše -0,8. Vzorec pro výpočet indexu trhu je:

$$I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^n P_i \right) \quad (9)$$

Hodnota kvalitativního pásma P_i i -tého znaku indexu trhu je uveden v tabulce č. 2 v příloze č. 3 oceňovací vyhlášky.

Oceňování staveb kombinací nákladového a výnosového způsobu

Stavba se oceňuje kombinací nákladového a výnosového způsobu²⁴¹ tehdy, pokud se stavba oceňuje nákladovým způsobem podle § 12 a k datu ocenění je celá pronajata²⁴² nebo se je částečně pronajata²⁴³, případně stavba není pronajata, ale její stavbě technický stav pronajmutí umožňuje²⁴⁴, a to pro stanovené typy budov.

Při výnosovém způsobu oceňování se na stavbu pohlíží jako na investici a k výpočtu výnosové ceny se používá vztah pro tzv. věčnou rentu. Při určení ceny výnosovým způsobem (CV) se vychází z ročního nájemného (N) a z míry kapitalizace (p), která se uvedena v příloze č. 22 oceňovací vyhlášky. V případě určení ceny (hodnoty) zjištěné pro rodinné domy je stanovena hodnotou 4,5 %. Vzorec pro výpočet ceny určené výnosovým způsobem je následující:

²⁴¹ §§ 31-33 vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku.

²⁴² § 31 odst. 1 a) tamtéž.

²⁴³ § 31 odst. 1 b) tamtéž.

²⁴⁴ § 31 odst. 1 c) tamtéž.

$$CV = \frac{N}{p} \times 100 \quad (10)$$

Jak vyplývá z výše uvedeného vzorce, cena (hodnota) výnosová se určí z ročního nájemného a to jak budovy, tak pozemku a odúročí se příslušnou mírou kapitalizace.

Oceňování staveb porovnávacím způsobem

Cena zjištěná porovnávacím způsobem se stanovuje u staveb, které vyhovují podmínkám uvedeným v § 35 až § 37.²⁴⁵ V ostatních případech se pro tyto stavby stanoví cena zjištěná nákladovým způsobem. V případě oceňování bytu se cena zjištěná určí podle § 38 oceňovací vyhlášky. Základní cena ZC se určí podle přílohy č. 27 tabulky č. 1 oceňovací vyhlášky a je stanovena pro jednotlivé obce, případně pro jednotlivé kategorie obcí v závislosti na počtu obyvatel. Tato cena se upraví indexem konstrukce a vybavení I_V . Vzorec pro výpočet základní ceny upravené ZCU je následující:

$$ZCU = ZC \times I_V \quad (11)$$

Index konstrukce a vybavení I_V závisí na hodnotě kvalitativního pásma dílčího znaku a v případě určení ceny bytu se stanoví podle vzorce:

$$I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i \right) \times V_{10} \quad (12)$$

V_i je hodnota kvalitativního pásma i -tého znaku indexu konstrukce a vybavení a určí se z tabulky č. 2 přílohy č. 27 oceňovací vyhlášky. V případě oceňování bytu se jedná o tyto znaky:

- typ budovy,
- společné části,
- příslušenství domu,
- umístění bytu v domě,
- orientace obytných místností ke světovým stranám,
- základní příslušenství bytu,
- další vybavení bytu a prostory užívané společně s bytem,
- vytápění bytu,
- kritérium jinde neuvedené,
- stavebně technický stav.

Cena bytu porovnávacím způsobem se potom zjistí vynásobením podlahové plochy základní cenou upravenou a indexem trhu a indexem polohy. Vzorec pro výpočet je následující:

$$CB_P = PP \times ZCU \times I_T \times I_P \quad (13)$$

²⁴⁵ Srov. § 34 tamtéž.

Index trhu a index polohy se určí podle přílohy § 4 odst. 1 oceňovací vyhlášky obdobně jako u nákladového způsobu oceňování.

6.6.2 Ke stanovení obvyklé ceny (hodnoty) eventuálně tržní hodnoty

Zákon o oceňování majetku platí tedy pouze pro stanovení *ceny* (hodnoty) *zjištěné* v zákonem stanovených případech. Existují však případy, kdy zvláštní právní předpisy požadují určení *obvyklé ceny* (hodnoty). *Obvyklá cena* je vymezena v zákoně o oceňování, a jak vyplývá z vymezení, *obvyklá cena* se určí porovnáním.²⁴⁶ Ocenění *obvyklou cenou* je zvláštním předpisem požadováno nejčastěji v těchto případech:

- při vypořádání spoluvlastnických podílů²⁴⁷,
- při ocenění pozemku zastavěného cizí stavbou²⁴⁸,
- pro návrh kupní smlouvy při stanovení ceny pozemku nebo stavby²⁴⁹,
- při stanovení zástavní hodnoty zastavené nemovité věci²⁵⁰,
- náhrada při vyvlastnění²⁵¹.

Postup ke stanovení *obvyklé ceny* v těchto případech je uveden již ve dříve zmíněném Komentáři k určování obvyklé ceny.

Pokud ale zadavatel požaduje stanovení *obvyklé ceny* (směnné hodnoty, tržní hodnoty) a nelze aplikovat k určení této hodnoty metodu přímého porovnání, potom vycházejí znalci z Mezinárodních oceňovacích standardů, tedy mimo režim zákona o oceňování, a aplikují ke stanovení tržní hodnotu i další vhodné metody. Tyto metody jsou popsány např. v publikacích *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí* a v *Teorie oceňování nemovitých věcí, které již byly zmíněny*. Níže je pak uveden přehled těchto doporučených metod.

Pro oceňování stavebních pozemků se obecně aplikují tyto metody:

- oceňování stavebních pozemků podle cenových map, pokud jsou aktuální,
- výnosová metoda,
- ocenění pozemků metodou třídy polohy,
- porovnávací metoda.

Pro oceňování zemědělských pozemků se obecně aplikují:

- výnosová metoda,
- porovnávací metoda.

²⁴⁶ § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

²⁴⁷ § 1124 násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

²⁴⁸ § 1086 tamtéž.

²⁴⁹ § 3b zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury.

²⁵⁰ § 29 zákona č. 190/2004 Sb., zákon o dluhopisech.

²⁵¹ § 10 zákona č. 184/2006 Sb., zákon o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění).

Pro oceňování lesních pozemků se obecně aplikují:

- kombinace nákladové a výnosové metody (v závislosti na stáří stromů),
- porovnávací metoda.

Pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy a jiné pozemky se oceňují cenami stanovenými příslušnou cenovou vyhláškou.

Při oceňování nákladovým způsobem se stanoví výchozí cena nové stavby k datu ocenění některou z následujících metod:

- individuální cenová kalkulace (ceny potřebných materiálů a prací v daném místě a čase),
- podrobný položkový rozpočet (ceny jednotlivých konstrukcí podle jejich výměr),
- metoda agregovaných položek (cena sloučených konstrukcí),
- propočet ceny pomocí cenových ukazatelů (podle obdobných staveb),
- výpočet výchozí ceny stavby nákladovým způsobem podle oceňovací vyhlášky.

Tímto způsobem se stanoví tzv. cena reprodukční, tedy cena, za kterou je možné porovnatelnou novou stavbu pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebením. Mimo režim zákona tak znalec v ČR ve znalecké praxi při určení tržní hodnoty nejčastěji využívá metodu agregovaných položek, která je jednodušší variantou podrobného položkového rozpočtu. V případě, že znalec stanoví i cenu (hodnotu) zjištěnou, potom obvykle využije tento výpočet i ke stanovení tržní hodnoty. Rozdíl mezi jednotlivými výsledky spočívá v tom, že základní cenu stavby určenou nákladovým způsobem už znalec neupravuje pomocí indexu *pp*, ale tuto základní cenu upraví dle vlastní úvahy na základě aktuálního stavu realitního trhu.

Stupeň opotřebením stavby potom odráží technický stav stavby. Mezi nejběžnější metody výpočtu opotřebením patří:

- metoda lineární, kdy opotřebením se vypočte pro stavbu jako celek a přičemž opotřebením roste přímo úměrně s dobou užívání,
- metoda analytická, kdy opotřebením jednotlivých konstrukcí a vybavením se vypočítá metodou lineární a opotřebením stavby se vypočítá jako vážený aritmetický průměr opotřebením jednotlivých prvků stavby, kde vahou jsou cenové podíly jednotlivých konstrukcí z ceny u nové stavby.

Oceňování výnosovým způsobem je nejčastěji používáno v případech, kdy je na nemovité věci pohlíženo jako na investici. Hodnota nemovité věci se zjistí z předpokládaných výnosů. Jak uvádí prof. Albert Bradáč: „Výnosová hodnota nemovitosti je součtem diskontovaných (odúročených) předpokládaných budoucích čistých výnosů z jejího pronájmu“²⁵².

²⁵² BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1. Str. 289.

Nejčastější používané metody pro stanovení výnosové hodnoty:

- věčná renta (očekávané výnosy se v podstatě neliší a budou dosahovány po velmi dlouhou dobu),
- výpočet pro proměnlivé výnosy,
- výpočet výnosové hodnoty dle oceňovací vyhlášky.

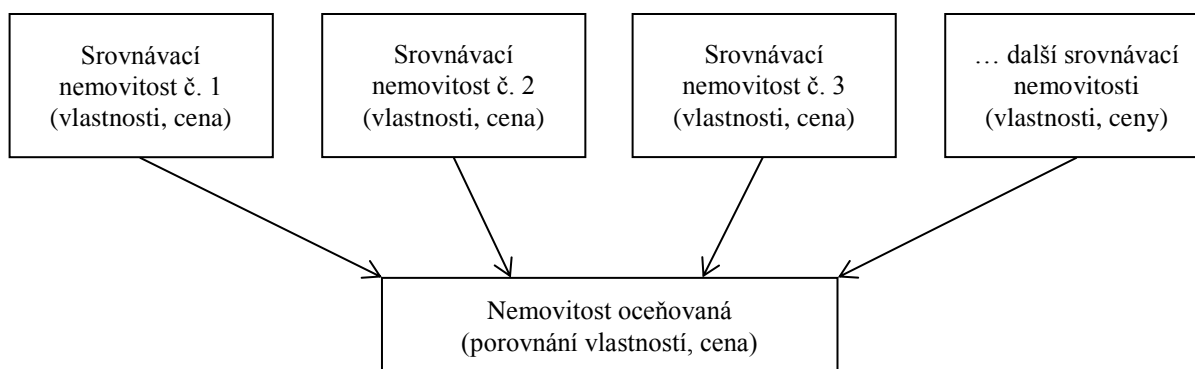
Ve znalecké praxi k výpočtu výnosové hodnoty znalci používají vztah pro tzv. věčnou rentu. Hlavní rozdíl ve výpočtu mezi cenou (hodnotou) zjištěnou a tržní hodnotou je ve výši míry kapitalizace. Pro cenu zjištěnou je míra kapitalizace uvedena v příloze č. 22 oceňovací vyhlášky, pro tržní hodnotu je pak stanovena na základě aktuální analýzy realitního trhu.

Pro správné stanovení obvyklé ceny i tržní hodnoty porovnávacím způsobem je základním předpokladem dostatečně obsáhlá aktuální databáze cen obdobných nemovitých věcí na realitním trhu v daném místě. Tuto databázi si obvykle znalci i odhadci získávají dlouhodobým a průběžným vyhodnocováním údajů získaných sledováním inzerátů realitních kanceláří, z aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními makléři. Do určité míry lze tyto informace získat ze soukromých databází sestavovaných realitními kancelářemi a odhadci na základě kupních smluv a ocenění. Tyto soukromé databáze jsou však zpoplatněny a relevantnost údajů není zaručena.

Při oceňování porovnávací metodou se hodnota oceňované nemovité věci odvozuje od aktuálních cen odpovídajícího počtu srovnatelných nemovitých věcí na realitním trhu v daném místě.

Rozlišujeme tyto porovnávací metody:

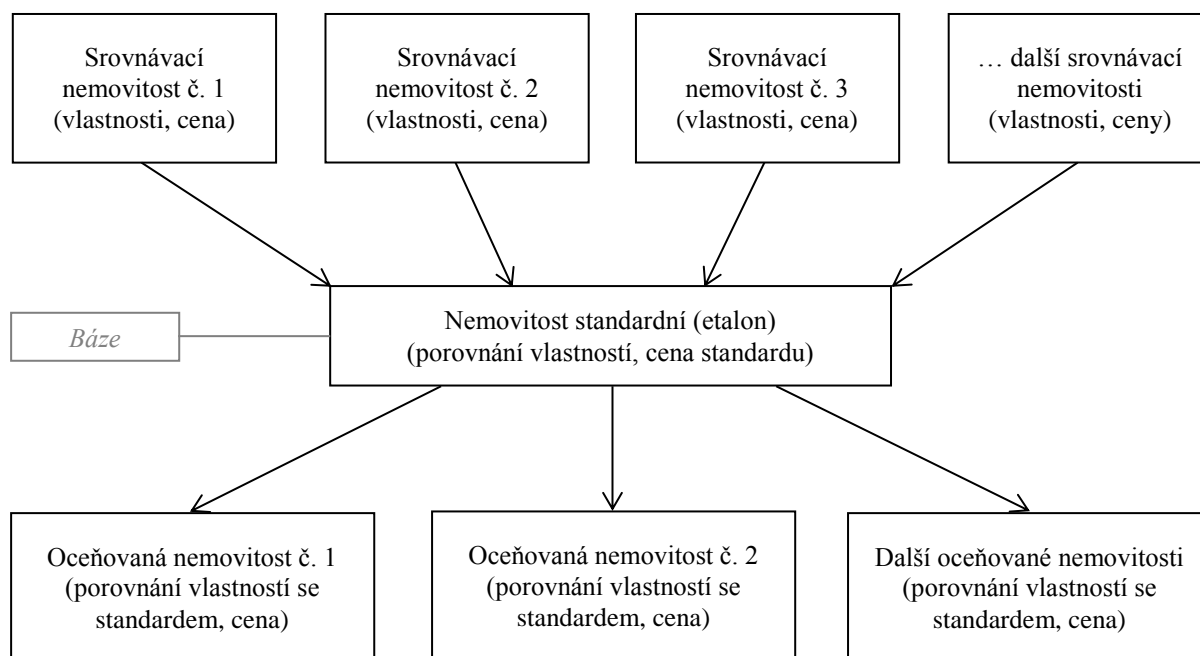
- metoda přímého porovnání (existuje dostatečné množství nemovitých věcí, pro které jsou známy dosažené prodejní ceny, případně nabídkové ceny; dochází k přímému porovnání mezi nemovitými věcmi a nemovitou věcí oceňovanou),



Obr. 4: Schéma průběhu stanovení obvyklé ceny v ČR porovnávacím způsobem - přímé porovnání²⁵³

²⁵³ BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1. Str. 354.

- metoda nepřímého porovnání (z existující databáze nemovitých věcí se stanoví cena standardní nemovité věci, tato cena se porovnává s oceňovanou nemovitou věcí, přičemž se používá metoda standardní tržní ceny nebo metoda standardní jednotkové tržní ceny). Tento princip je uplatněn v oceňovací vyhlášce.



Obr. 5: Schéma průběhu stanovení obvyklé ceny porovnávacím způsobem – nepřímé porovnání²⁵⁴

V případě stanovení tržní hodnoty při ocenění práva stavby²⁵⁵, věcných břemen a reálných břemen²⁵⁶ se obvykle aplikuje způsob výnosový.

6.7 Metody zjišťování tržní hodnoty pozemků ve Spolkové republice Německo

V SRN jsou aplikovány regulované a neregulované postupy zjišťování hodnoty pozemků. Ve většině případů se používají postupy regulované, které jsou upraveny právními předpisy²⁵⁷. Jedná o tyto metody:

- metoda stanovení věcné hodnoty,
- metoda výnosová,
- metoda porovnávací.

²⁵⁴ BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1. Str. 355.

²⁵⁵ Tamtéž. Str. 519 a násl.

²⁵⁶ Tamtéž. Str. 537 a násl.

²⁵⁷ Viz kapitola 6.3.2.

V SRN je zjišťování hodnoty vztaženo vždy k pozemku a rozděleno na zjišťování hodnoty nezastavěných pozemků a zjišťování hodnoty zastavěných pozemků.

6.7.1 Postupy regulované

6.7.1.1 Metody zjišťování hodnoty nezastavěných pozemků

Hodnota pozemku v SRN primárně vychází z hodnoty půdy (něm. *der Bodenwert*). České názvosloví používané při oceňování není zcela totožné s názvoslovím německým. Pojmem *půda* je v ČR označována *orná půda*, v němčině pojem *orná půda* je překládána jako *das Ackerland*, *der Ackerboden*, *die Ackerkrume* a *pozemek* jako *das Grundstück*, *die Parzelle*, *der Grund*, *die Liegenschaft* nebo *das Flurstück*.

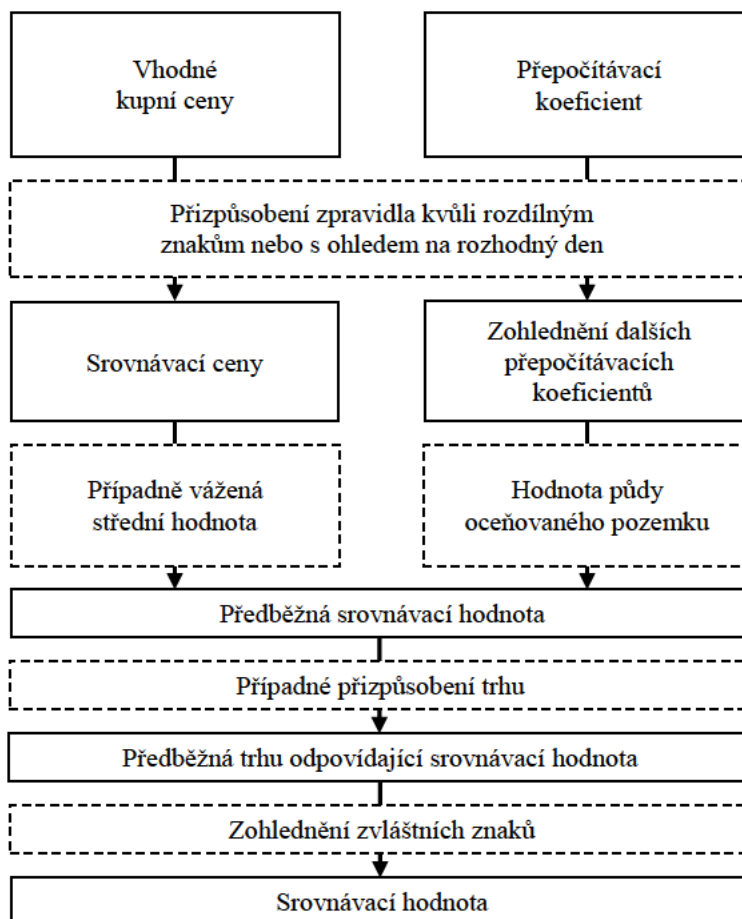
Pro zjišťování hodnoty nezastavěných pozemků je v odborné literatuře s odkazem na právní úpravu uváděna pouze porovnávací metoda. Porovnávací metoda je pro zjištění hodnoty půdy nejpřesnější, ale v praxi je ne vždy aplikovatelná, protože ne vždy jsou dány všechny předpoklady pro její použití.

Právní předpis, který upravuje postup zjišťování tržní hodnoty srovnávací metodou je směrnice VW-RL²⁵⁸. Tato směrnice stanovuje pokyny pro zjišťování srovnávací hodnoty a směrné hodnoty půdy v souladu s § 15 a § 16 ImmoWertV. Aplikací této metody má být zajištěno odpovídajícím způsobem stanovení srovnávací nebo tržní hodnoty zastavěných pozemků, případně hodnoty půdy zastavěných a nezastavěných pozemků podle jednotných základních zásad (principů). Předpokladem pro aplikaci této metody je potřeba existence dostatečného počtu relevantních údajů o kupních cenách nebo existence vhodného srovnávacího faktoru, případně hodnota směrné hodnoty půdy, nebo jiných vhodných údajů pro statistické vyhodnocení.

K odvození srovnávací ceny jsou vhodné kupní ceny pozemků, které vykazují dostatečné shody s ohodnocovaným pozemkem a jsou časově kompatibilní. Dále nejsou ovlivněny neobvyklými nebo osobními vztahy, a pokud se jejich kupní ceny výrazně neliší. Dostatečné shody s ohodnocovaným pozemkem je dosaženo tehdy, pokud srovnávací pozemky v oblasti znaků ovlivňujících hodnotu vykazují pouze takové odlišnosti, které jsou zanedbatelné, nebo jejich vliv na kupní cenu lze odborně zohlednit. V tomto případě je nutné zohlednit především polohu ohodnocovaného objektu, jeho vývojový stav, způsob a rozsah stavebního nebo jiného využití, jeho velikost, uspořádání, právní stav a další rozdíly. U zastavěných pozemků je pak nutné zohlednit druh stavby, velikost obytné nebo užitné plochy, energetické vlastnosti stavby, její stáří a zbývající životnost. Pro přizpůsobení kupních cen je nutné použít vhodných údajů, např. přepočítávacích koeficientů nebo indexů. Kritéria výběru kupních cen a provedení přizpůsobení musí znalec doložit a zdůvodnit, včetně uvedení zdrojů kupních cen srovnávacích pozemků. Zvláštní specifické znaky srovnávacích

²⁵⁸ Viz kapitola 6.3.2.

pozemků vzhledem k ohodnocovanému pozemku lze zohlednit také pomocí vhodných přepočítávacích koeficientů dle § 12 ImmoWertV, případně jako pomocnou metodu lze uplatnit odborné přizpůsobení se trhu pomocí odpovídajících přírážek a odpočtů.



Obr. 6: Schéma stanovení srovnávací hodnoty v SRN²⁵⁹

Předběžná srovnávací hodnota může být zjištěna:

- z váženého průměru dostatečného počtu srovnávacích cen; tento počet je nutné odborně stanovit s ohledem na statistické nároky, přičemž užití vážených údajů je nutné zdůvodnit,
- u směrné hodnoty půdy se přizpůsobení hodnocenému pozemku provádí vynásobením srovnávacím faktorem.

Srovnávací hodnota ohodnocovaného pozemku vychází z předběžné srovnávací hodnoty, která přizpůsobena aktuálnímu stavu na trhu se zohledněním zvláštních specifických znaků hodnoceného pozemku. Srovnávací pozemky by měly být nezastavěné.

²⁵⁹ Schéma převzato z VW-RL, odst. 7.4. Překlad a grafická úprava autorka.

6.7.1.2 Zjišťování hodnoty zastavěných pozemků ve Spolkové republice Německo

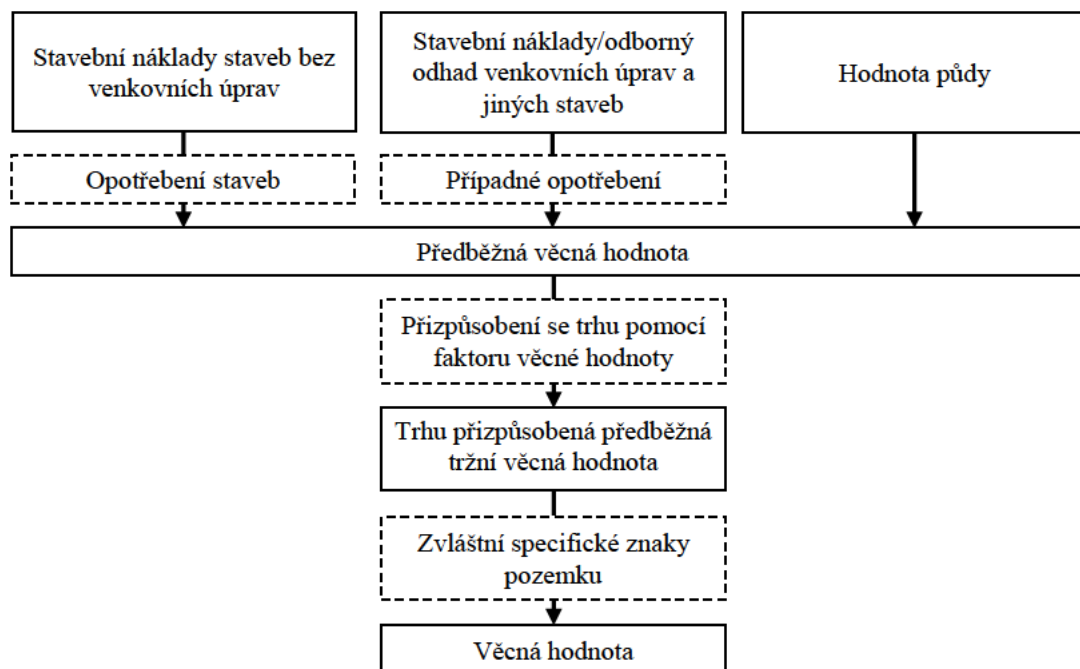
V SRN jsou regulované metody vedoucí ke stanovení tržní hodnoty zastavěných pozemků tyto:

- metoda stanovení věcné hodnoty (§§ 21-23 ImmoWertV); tržní hodnota je stanovena na základě hodnoty půdy a nákladů na výstavbu (propočtem hodnoty substance),
- výnosová metoda (§§ 17-20 ImmoWertV); tržní hodnota je stanovena prostřednictvím výpočtu výnosu,
- porovnávací metoda (§§ 15-16 ImmoWertV); tržní hodnota pozemku je stanovena od kupních cen srovnatelných pozemků.

Metoda stanovení věcné hodnoty

Zjišťování věcné hodnoty může být uplatněno při zjišťování tržní hodnoty jedině tehdy, když v obvyklém tržním obchodním styku je pro stanovení ceny rozhodující věcná hodnota a nikoliv dosažení výnosu. Aplikuje se především u zastavěných pozemků, které majitelé sami užívají, jako je tomu u rodinných domů. Zjišťování věcné hodnoty lze využít při stanovení hodnoty novostaveb a také u starších objektů, které vyžadují rozsáhlejší opravy nebo modernizaci.

Zjišťování věcné hodnoty se využívá i při kontrole správnosti výsledků jiných regulovaných oceňovacích metod.



Obr. 7: Schéma průběhu zjišťování věcné hodnoty²⁶⁰

²⁶⁰ Schéma převzato z VW-RL, čl. 7, odst. 4. Překlad a grafická úprava autorka.

Při zjišťování věcné hodnoty se určuje:

- věcná hodnota staveb na základě stavebních nákladů při zohlednění stáří staveb,
- věcná hodnota příslušenství a jiných zařízení podle obvyklých stavebních nákladů, případně odborným odhadem,
- hodnota půdy (přednostně porovnávací metodou).

Pro stanovení předběžné věcné hodnoty stavby je nutné vycházet z přiměřených nákladů, které by bylo nutné vynaložit na její realizaci k rozhodnému dni.

Podkladem pro stanovení stavebních nákladů mohou být:

- přednostně normované stavební náklady (něm. *Normalherstellungskosten* – NHK 2010²⁶¹), které jsou uvedeny pro jednotlivé druhy budov a jsou vztaženy k jednotkám plochy,
- v případě, že konkrétní budova není uvedena v NKH 2010, je nutné využít jiné soubory vstupních dat,
- výjimečně lze vycházet z položkového rozpočtu, případně ze sborníku stavebních prací.

NHK 2010 obsahují vedle charakteristických hodnot výrobních nákladů na pořízení srovnatelného objektu také další údaje k jednotlivým druhům staveb, a to výši započitatelných vedlejších nákladů, spotřební daň a některé korekční faktory s případným vysvětlením. Při zjišťování věcné hodnoty se vychází z hodnot nákladů, které odpovídají druhu a standardu odhadovaného objektu. V případě objektů, u kterých došlo ke změně užívání, se uvažuje aktuální stav. V případě objektu, který se v jednotlivých částech výrazně liší od standardu a způsobu užívání, se upřednostňuje určovat stavební náklady pro jednotlivé části odděleně. NHK 2010 jsou uváděny v €/m² hrubé podlahové plochy. Hrubá podlahová plocha představuje sumu všech na trhu obvykle využitelných ploch ve všech podlažích oceňované stavby podle jejího způsobu využití.

Postup pro zjištění věcné hodnoty stavby podle SW-RL je následující:

- Vypočítá se konkrétní výměra stavby (podle DIN 277-1:2005-02).
- Stavba se zařadí podle druhu a typu dle přílohy č. 1 SW-RL.
- Stavba se podle jednotlivých znaků zařadí do jakostních kategorií podle provedení jednotlivých konstrukcí a vybavení dle přílohy č. 2 SW-RL.
- Podle převažujících jakostních kategorií se vyhledá z tabulek hodnotový ukazatel nákladů (něm. *der Kostenkennwert*) NHK 2010 dle přílohy č. 1 SW-RL.
- Plošná výměra stavby (v m²) se vynásobí tímto hodnotovým ukazatelem nákladů.
- Takto vypočítané výrobní (stavební) náklady se přepočítají pomocí tzv. stavebního cenového indexu (něm. *der Baupreisindex*) k datu rozhodného dne.

²⁶¹ NHK 2010 je součástí směrnice SW-RL jako příloha 1.

- Zohlední se opotřebení - snížení hodnoty stářím (něm. *die Alterswertminderung*) v závislosti na celkové životnosti (něm. *die Gesamtnutzungsdauer – GND*) podle přílohy č. 3 SW-RL a v závislosti na zbývající životnosti (něm. *die Restnutzungsdauer – RND*) podle přílohy č. 4 SW-RL. V případě modernizace stavby se délka zbývající životnost upravuje dle přílohy č. 4 SW-RL, v závislosti na tom, které části stavby případně které prvky stavby byly modernizovány. Vztah pro výpočet procentuálního snížení hodnoty stářím je následující:

$$\text{Alterswertminderung in \%} = \frac{GND - RND}{GND} \times 100 \quad (14)$$

Výsledkem je předběžná věcná hodnota stavby. Hodnotu půdy stanoví znalci obvykle ze směrných hodnot půdy. Součet hodnoty půdy a předběžné věcné hodnoty stavby je předběžná hodnota pozemku. Takto vypočítaná předběžná věcná hodnota je pomocí koeficientu věcné hodnoty (něm. *der Sachwertfaktor*) přizpůsobena realitnímu trhu; koeficient věcné hodnoty si může znalec vyžádat u místně příslušného výboru znalců, pokud tento koeficient není k dispozici lze ho stanovit odborným odhadem, ale to pouze zcela výjimečně. Znalec dále zohlední případné zvláštní znaky (vlastnosti) pozemku. Výsledkem je věcná hodnota (něm. *der Sachwert*).

Při zjišťování věcné hodnoty rodinného domu se se jednotlivé části stavby rodinného domu podle úrovně jejich vybavení zařazují do pěti jakostních kategorií. Hodnotí se úroveň provedení fasády, druh střešní krytiny, okna a venkovní dveře, vnitřní omítky a vnitřní dveře, stropní konstrukce a konstrukce schodiště, podlahové krytiny, sanitární vybavení, topení a ostatní technické vybavení (příloha č. 2 SW-RL). Podle převažující jakostní kategorie a podle typu střešní konstrukce budovy, využívání podkrovních prostor a podsklepení se vyhledá z tabulek přílohy č. 1 SW-RL hodnotový ukazatel nákladů NHK 2010. Dále se již postupuje podle výše uvedeného postupu.

V případě, že se na pozemku nacházejí venkovní úpravy, např. zpevněné plochy, oplocení, zvláštní zahradní zařízení, které mají vliv na hodnotu pozemku, je nutné je ocenit podle obvyklých stavebních nákladů, případně jejich hodnotu stanoví znalec odhadem na základě svých zkušeností. V případě, že je jejich hodnota stanovena na základě stavebních nákladů, je nutné zohlednit jejich stáří a zbytkovou životnost, která zpravidla odpovídá zbytkové životnosti hlavní stavby. V tomto případě součet věcných hodnot staveb a příslušenství a dalších zařízení a hodnoty půdy dává předběžnou věcnou hodnotu pozemku. Tuto předběžnou věcnou hodnotu je nutno přizpůsobit všeobecným hodnotovým vztahům na realitním trhu, zpravidla prostřednictvím vhodného příslušného faktoru tzv. věcného faktoru²⁶² a dále zohlednit specifické vlastnosti příslušného pozemku a objektů na něm²⁶³.

²⁶² Srov. § 8 a § 14 ImmoWertV.

²⁶³ Srov. § 8 odst.2 ImmoWertV.

Výnosová metoda

Výnosová metoda se aplikuje při zjišťování tržní hodnoty pozemků určených především ke zhodnocení investovaného kapitálu, tedy pozemků pro obchodní a smíšené využití.

Aplikaci výnosové metody právní předpisy předpokládají u těchto pozemků:

- Pozemky s bytovými domy určenými k pronájmu, kdy více než 80 % ročního výnosu plyne z pronájmu.
- Pozemky s budovami pro obchodní činnost, kdy více než 80 % ročního výnosu plyne z pronájmu.
- Pozemky se smíšeným využitím, které slouží z části k bydlení a z části k obchodním činnostem s tím, že nezahrnuje první dvě kategorie, a ani pozemky s rodinnými a dvougeneračními domy.

Podle EW-RL jsou rozlišovány následující tři postupy zjišťování výnosové hodnoty.

1. Obecný postup zjišťování výnosové hodnoty (ve znalecké praxi nejvíce používaný)

Při aplikaci obecného postupu zjišťování výnosové hodnoty pozemku platí, že čistý výnos ze stavby je snížen o částku zúročení hodnoty půdy. Takto určený čistý výnos ze stavby je pomocí koeficientu kapitalizace kapitalizován po celou dobu existence stavby, čímž je určena výnosová hodnota stavby. Hodnota půdy a výnosová hodnota stavby dávají v součtu předběžnou výnosovou hodnotu pozemku. Tuto je nutno přizpůsobit tržní výnosové hodnotě vycházející ze stavu realitního trhu a také ze specifických znaků ohodnocovaného pozemku.

Výpočet obecné výnosové hodnoty je tedy tento:

$$vEW = (RE - BW \times LZ) \times KF + BW \quad (15)$$

$$KF = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$$

$$q = 1 + LZ$$

$$LZ = \frac{p}{100}$$

kde je

<i>vEW</i>	předběžná výnosová hodnota (něm. <i>vorläufiger Ertragswert</i>)
<i>RE</i>	roční čistý výnos (něm. <i>jährlicher Reinertrag</i>)
<i>BW</i>	hodnota půdy bez samostatně využitelných částí (něm. <i>der Bodenwert ohne selbstständig nutzbare Teilflächen</i>)
<i>LZ</i>	úroková sazba pro nemovitosti (něm. <i>der Liegenschaftszinssatz</i>)
<i>KF</i>	koeficient kapitalizace - koeficient hotovostní hodnoty (něm. <i>der Kapitalisierungsfaktor – der Barwertfaktor</i>) příloha 1 ImmoWertV
<i>n</i>	hospodářská zbytková životnost (něm. <i>wirtschaftliche Restnutzungsdauer</i>)
<i>p</i>	úroková sazba (něm. <i>der Zinsfuß</i>)

Hodnota koeficientu kapitalizace je uvedena v příloze 1 ImmoWertV, případně ji lze vypočítat. Její hodnota závisí na stáří stavby, druhu stavby a na aktuální situaci trhu

s příslušnými pozemky. Hodnotu úrokové sazby pro nemovitosti stanovují výbory znalců. Hospodářská zbytková životnost je časový úsek, ve kterém je za předpokladu odpovídající běžné údržby a správného užívání, stavbu možné hospodářsky využívat. V případě, že stavby projdou modernizací nebo rekonstrukcí, je jejich zbytková životnost odpovídajícím způsobem prodloužena nebo případně i zkrácena, a to v případě, že dojde ke změně způsobu využívání staveb.

2. Zjednodušený postup zjišťování výnosové hodnoty

Při zjednodušeném zjišťování hodnoty výnosovou metodou se výnosová hodnota určí na základě běžně dosažitelných čistých budoucích výnosů z pronájmu stavby a odúročené hodnoty půdy v závislosti na zbývajících životnosti stavby.

Výpočet předběžné výnosové hodnoty je tedy tento:

$$vEW = RE \times KF + BW \times AF \quad (16)$$

$$KF = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$$

$$q = 1 + LZ$$

$$AF = q^{-n}$$

$$LZ = \frac{p}{100}$$

kde je

<i>vEW</i>	předběžná výnosová hodnota (něm. <i>vorläufiger Ertragswert</i>)
<i>RE</i>	roční čistý výnos (něm. <i>jährlicher Reinertrag</i>)
<i>BW</i>	hodna půdy bez samostatně využitelných částí (něm. <i>der Bodenwert ohne selbstständig nutzbare Teilflächen</i>)
<i>LZ</i>	úroková sazba pro nemovitosti (něm. <i>der Liegenschaftszinssatz</i>)
<i>KF</i>	koeficient kapitalizace - koeficient hotovostní hodnoty (něm. <i>der Kapitalisierungsfaktor – der Barwertfaktor</i>)
<i>n</i>	hospodářská zbytková životnost (něm. <i>wirtschaftliche Restnutzungsdauer</i>)
<i>p</i>	úroková sazba (něm. <i>der Zinsfuß</i>)
<i>AF</i>	koeficient odúročení (něm. <i>der Abzinsungsfaktor</i>)

Při dlouhé zbytkové životnosti staveb, obvykle více než 40 až 50 roků, lze použít zjednodušený postup zjišťování výnosové hodnoty bez ohledu na hodnotu půdy, neboť při dlouhé zbytkové životnosti staveb je odúročená hodnota půdy zanedbatelně malá.

3. Postup zjišťování výnosové hodnoty s periodicky rozdílnými výnosy

Při aplikaci zjišťování výnosové hodnoty s periodicky rozdílnými výnosy se vychází ze zjištěných údajů o výši periodicky dosažitelných čistých výnosů²⁶⁴ ve sledovaném období a ze zbytkové hodnoty půdy na konci příslušného sledovaného období. Periodické čisté

²⁶⁴ Srov. § 18 ImmoWertV a EW-RL 2015

výnosy jakož i zbytkovou hodnotu půdy je vždy nutno odúročit k rozhodnému dni, k datu ocenění zjištění výnosové hodnoty.

Při zjišťování výnosové hodnoty s periodicky rozdílnými výnosy je zjišťování rozděleno do dvou fází:

- První fáze zahrnuje období přibližně 10 roků, počítané od rozhodného dne stanovení hodnoty.
- Druhá fáze zahrnuje období až do konce zbytkové životnosti staveb.

Výpočet předběžné výnosové hodnoty s periodicky rozdílnými výnosy je tedy tento:

$$vEW = RE_1 \times AF_1 + RE_2 \times AF_2 + RE_3 \times AF_3 + \dots + RE_i \times AF_i + RW \times AF_b \quad (17)$$

$$RW = RE_R \times KF_R + BW \times AF_R$$

$$AF_{1\dots b} = q^{-1\dots-b}$$

$$AF_b = q^{-b}$$

$$AF_R = q^{-(n-b)}$$

$$KF_R = \frac{q^{n-b} - 1}{q^{n-b} x (q - 1)}$$

$$q = 1 + LZ$$

$$LZ = \frac{p}{100}$$

kde je

- vEW předběžná výnosová hodnota (něm. *vorläufiger Ertragswert*)
- RE_i roční čistý výnos v jednotlivých periodách uvažovaného období (něm. *Reinerträge der einzelnen Perioden innerhalb des Betrachtungszeitraums*)
- RE_R roční čistý výnos v poslední periodě (něm. *der Reinertrag der Restperiode*)
- RW zbývající hodnota pozemku (něm. *der Restwert des Grundstücks*)
- BW hodnota půdy bez samostatně využitelných částí (něm. *der Bodenwert ohne selbstständig nutzbare Teilfläche*)
- LZ úroková sazba pro nemovitosti (něm. *der Liegenschaftszinssatz*)
- AF_i koeficient odúročení pro jednotlivé periody uvažovaného období (něm. *der Abzinsungsfaktor für die einzelnen Perioden innerhalb des Betrachtungszeitraums*)
- AF_b koeficient odúročení pro uvažované období (něm. *der Abzinsungsfaktor für den Betrachtungszeitraum*)
- AF_R koeficient odúročení pro poslední periodu (něm. *der Abzinsungsfaktor für die Restperiode*)
- KF_R koeficientkapitalizace pro poslední periodu (něm. *der Kapitalisierungsfaktor - Barwertfaktor für die Restperiode*)
- i perioda v uvažovaném období (něm. *die Periode innerhalb des Betrachtungszeitraums*)
- n hospodářská zbytková životnost (něm. *wirtschaftliche Restnutzungsdauer*)
- p úroková sazba (něm. *der Zinsfuß*)
- b délka uvažovaného období (něm. *die Dauer des Betrachtungszeitraums*)

Při konstantních ročních výnosech je doporučována aplikace obecného postupu zjišťování výnosové hodnoty, neboť rozdělením hodnoty na hodnotu půdy a hodnoty staveb jsou výsledky přesnější. V tomto případě při zjištění hodnoty půdy vychází znalec většinou ze směrných hodnot půdy, která je stanovena výborem znalců. Směrná hodnota půdy je potom přizpůsobena všeobecným podmínkám k rozhodnému dni a parametrům pozemku, které hodnotu půdy ovlivňují.

V případě, že nelze aplikovat obecný postup zjišťování výnosové hodnoty, potom je roční čistý výnos rozdělen na podíl připadající na výnos z půdy a na výnos ze staveb, neboť čistý výnos je dosahován hospodářským využíváním půdy i staveb. Toto rozdělení je nutné s ohledem na rozdílnou životnost půdy a staveb. Rozdíl mezi čistým ročním výnosem a podílem čistého ročního výnosu z půdy představuje podíl čistého výnosu ze staveb. Tento podíl je uvažován jako renta, tedy jedná se o roční přebytek až do konce životnosti stavby ve prospěch vlastníka stavby. Hodnota této renty, která se ve finanční terminologii označuje jako hotovostní hodnota, je potom výnosová hodnota stavby.

Při zjišťování výnosové hodnoty staveb se vychází z obvykle dosažitelných výnosů ze stavby na aktuálním trhu. Tento výnos se vypočítá z ročního hrubého výnosu tak, že se odečtou roční náklady spojené s pronajímáním nemovitosti (něm. *Bewirtschaftungskosten*, doslovný český překlad: *náklady na obhospodařování*). Tyto náklady zahrnují odpisy, náklady na správu, náklady na provoz a údržbu, jakož i rezervu pro případ, že všechny prostory nebudou pronajaty po celý rok. Nemůže-li pronajímatel řádně doložit skutečné náklady, lze podle právních předpisů vyjít ze zkušenosti a stanovit míru nákladů odborným odhadem nákladů, které jsou pro daný oceňovaný objekt v daném místě obvyklé.

Pro zjištění výnosové hodnoty staveb je nejprve nutno zjistit:

- pronajímatelné plochy,
- na místním trhu obvykle dosažitelné výnosy,
- náklady spojené s pronajímáním nemovitosti,
- úrokovou sazbu,
- zbývající životnost stavby,
- koeficient kapitalizace,
- podíl čistého výnosu z půdy.

Čistý výnos vyplývá z ročního, běžně dosažitelného hrubého výnosu na trhu po odpočtu nákladů spojených s pronajímáním nemovitosti.

Výnos z nemovitosti je nutno počítat z nájemného, přičemž výši nájemného lze obvykle zjistit z nájemní smlouvy. Přitom však znalec musí vždy tuto výši nájemného porovnat s výši nájemného obvyklého na trhu, s výhledem na možnost dlouhodobého pronájmu. Při pronájmu komerčních prostor a hospodářských objektů je v mnoha případech

výše nájemného podhodnocena, zvláště v případech, když existuje převis nabídky nad poptávkou.

Při zjišťování čistého výnosu je nutno zjistit výši obvykle dosažitelného čistého výnosu a hodnotu skutečně dosahovaného čistého výnosu. V zásadě jsou rozlišovány dva druhy odchylek:

- příliš vysoké nájemné; objekt s nadhodnoceným nájemným,
- příliš nízké nájemné; objekt s podhodnoceným nájemným.

Výnosy, jejichž výše přesahuje výši nájemného v místě obvyklou, mohou být započítány jako příplatek, tedy zhodnocující faktor objektu, jen jsou-li smluvně zajištěny. Zvýšený výnos je potom kapitalizován pro dobu platnosti nájemní smlouvy a je připočítán ke kapitalizovaným v místě obvyklým výnosům po zbývající životnost stavby. V případě, že nájemné je nižší než obvyklé nájemné, je ztráta kapitalizována po dobu zbývající životnosti a je odečtena od kapitalizovaných obvyklých výnosů.

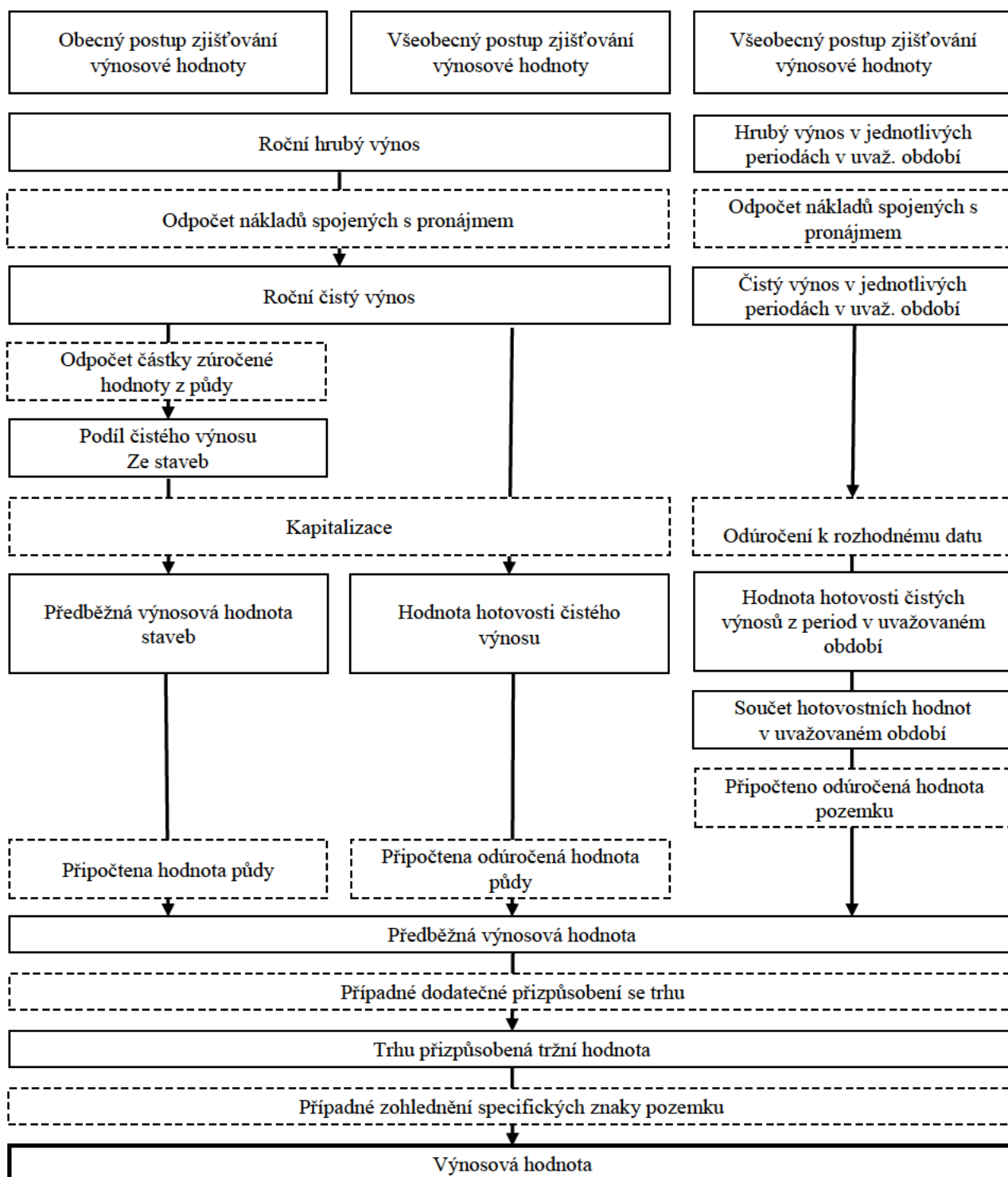
Náklady na správu (něm. *Verwaltungskosten*) zahrnují tyto položky:

- náklady na pracovní síly a zařízení pro správu pozemku,
- náklady na dohled,
- náklady v hodnotě prací, které provádí vlastník nemovitosti osobně
- a náklady na administrativní a ekonomické zabezpečení.

K provozním nákladům patří náklady, které vznikají v důsledku vlastnictví pozemku, tedy užíváním pozemku a staveb na něm. Věcné plnění a hodnota vykonané práce vlastníka nemovitosti může být započítána ve výši, která odpovídá srovnatelné hodnotě plnění třetí osobě bez započítání daně z obrátu. Jsou-li tyto provozní náklady smluvně přikázány nájemci, potom se nezapočítávají.

Provozní náklady zahrnují tyto položky:

- daň z nemovitostí,
- náklady na centrální systém zásobování vodou, včetně údržby a čištění zařízení,
- náklady na centrální systém vytápění a přípravu teplé vody,
- náklady na provoz a údržbu osobních a nákladních výtahů,
- náklady na čištění budov a deratizaci,
- náklady na údržbu zahrad,
- náklady na osvětlení,
- pojištění majetku a odpovědnosti,
- náklady na hlídací službu,
- náklady na společnou anténu, kabelovou televizi,
- náklady na provoz společných zařízení (např. prádelny) a případné další náklady.



Obr. 8: Schéma stanovení výnosové metody²⁶⁵

Rezerva pro případ, že všechny prostory nebudou pronajaty po celý rok, v sobě zahrnuje riziko snížení výnosu, které může být způsobeno nejenom v důsledku přechodně nepronajatých prostor, ale kryje i náklady na právní kroky spojené s vymáháním plateb, s vyklizením prostor apod. Ze zkušenosti je tato rezerva stanovena ve výši 2 % studeného

²⁶⁵ Schéma převzato z EW-RL, čl. 4.4. Překlad a grafická úprava autorka.

nájemného, a to v případě nájemních bytů a víceúčelových pozemků. Tzv. studené nájemné (něm. *die Kaltmiete*) je část nájemného, kterou platí nájemce pronajímateli za využívání příslušného prostoru. Tzv. teplé nájemné (něm. *die Warmmiete*) je studené nájemné a náklady za plnění poskytované s užíváním pronajatého prostoru, což jsou náklady na vodu, plyn, elektřinu, odpad atd. U komerčních pozemků je tato rezerva stanovena ve výši 4 % z ročního hrubého výnosu. U těchto pozemků, kde je nižší pravděpodobnost pronájmu všech prostor, je možno stanovit tuto rezervu až ve výši 8 %.²⁶⁶ Tato rizikovost může mít v praxi za následek změnu výnosové hodnoty o více jak $\pm 5\%$.

Tržní hodnota pozemku se zjistí výpočtem z předběžné výnosové hodnoty pozemku s přizpůsobením se situaci na místním trhu dle všeobecných hodnotových vztahů a se zohledněním specifických znaků a vlastností oceňovaného pozemku.

Porovnávací metoda

Právní předpis, který upravuje postup zjišťování tržní hodnoty zastavěných pozemků, je taktéž směrnice VW-RL. U zastavěných pozemků přichází aplikace porovnávací metody v úvahu při zjišťování hodnoty pouze u takových pozemků, které jsou zastavěny převážně typizovanými stavbami, jako jsou např. bytové domy, a u pozemků, u kterých v místě existuje dostatečný počet vhodných pozemků ke srovnání, jako jsou pozemky zastavěné rodinnými domy, dvougeneračními rodinnými domy, byty v osobním vlastnictví, garážemi. V mnoha případech však neexistuje na realitním trhu v dané oblasti dostatečný počet srovnávacích pozemků. V takovém případě lze ke srovnání využít údaje z jiných srovnatelných oblastí s tím, že případné rozdílné vlastnosti pozemků lze upravit pomocí indexů a přepočítávacích koeficientů, jak je uvedeno v příslušném předpise.²⁶⁷

U této metody lze také přistoupit k využití tzv. srovnávacích faktorů. Tím se možnosti využití srovnávací metody výrazně zvýší a i stanovení tržní hodnoty pozemku je objektivnější. Srovnávací faktory jsou použitelné, když vlastnosti srovnávaných pozemků v místě ve většině odpovídají vlastnostem ohodnocovaného pozemku. Srovnávací faktory jsou vztaženy k obvykle dosažitelným ročním výnosům z pozemku, tzv. výnosový faktor (něm. *der Ertragsfaktor*), nebo ke stavbě, jako je např. faktor zohledňující specifické znaky stavby (něm. *der Gebädefaktor*).²⁶⁸

Metoda porovnávací je v SRN obvykle aplikovaná nejčastěji u bytů v osobním vlastnictví ve velkých městech. V ideálním případě se při aplikaci porovnávací metody využívá metoda přímého porovnání. Tato metoda je však aplikovatelná pouze v případě, že se jedná o byt, který vykazuje podobné vlastnosti jako byt, jehož prodej např. v sousedství byl

²⁶⁶ Srov. METZGER, Bernhard. *Wertermittlung von Immobilien und Grundstücken: Mit den geplanten Änderungen der Wertermittlungsreform*. 4., Auflage 2009. Freiburg im Breisgau: Haufe, Rudolf, 2009. ISBN 9783448100556. Str.101 násl.

²⁶⁷ Srov. § 15 ImmoWertV.

²⁶⁸ Srov. § 13 ImmoWertV.

v nedávné době realizován. Ve většině případů však v místě neexistuje pro přímé porovnání dostatek srovnatelných objektů. V tomto případě se přistupuje k aplikaci nepřímé srovnávací metody, která je založena na možnosti získání dostatečně obsáhlého statistického souboru dat realizovaných kupních cen bytů obdobných. Tyto statistické soubory spravují příslušné výbory znalců ve formě sbírky. Znalci v SRN při zjišťování hodnoty bytu metodou porovnávací vychází ze statistických souborů dat realizovaných kupních cen bytů obdobných, které jsou shromažďovány příslušnými výbory znalců ve formě sbírky. Ve sbírce jsou dosažené kupní ceny uváděny strukturovaně podle předem určených kritérií a pro každou skupinu bytů je spočítána cena průměrná. Tuto průměrnou cenu potom musí znalec pro ohodnocovaný byt korigovat pomocí přírážek a srážek. Tyto přírážky a srážky, které jsou stanoveny v procentech, zohledňují obvykle:

- polohu v místě (dopravní napojení),
- rok výstavby,
- stav budovy (před modernizací, po modernizaci)
- dispozice,
- velikost bytu v m²,
- počet bytů v bytovém domě,
- zohlednění, zda je byt pronajat,
- zohlednění vlivu podlaží,
- druh bytu (normální, mezonetový),
- památková ochrana,
- bytová výstavba nová, poválečná.

Podle aktuální judikatury nemůže součet přírážek a srážek činit více jako 30 až 35 %, jinak nelze srovnávací metodu považovat za validní.

Ohodnocování práv k cizím věcem a práv třetích osob je upraveno zákon

6.7.2 Neregulované metody

Zjišťování hodnoty nezastavěných pozemků

Hodnota půdy v SRN může být zjišťována:

- pomocí metody zůstatkové hodnoty (něm. *das Residualwertverfahren*),
- pomocí směrné hodnoty půdy (něm. *der Bodenrichtwert*).

Zjišťování hodnoty půdy metodou zůstatkové hodnoty

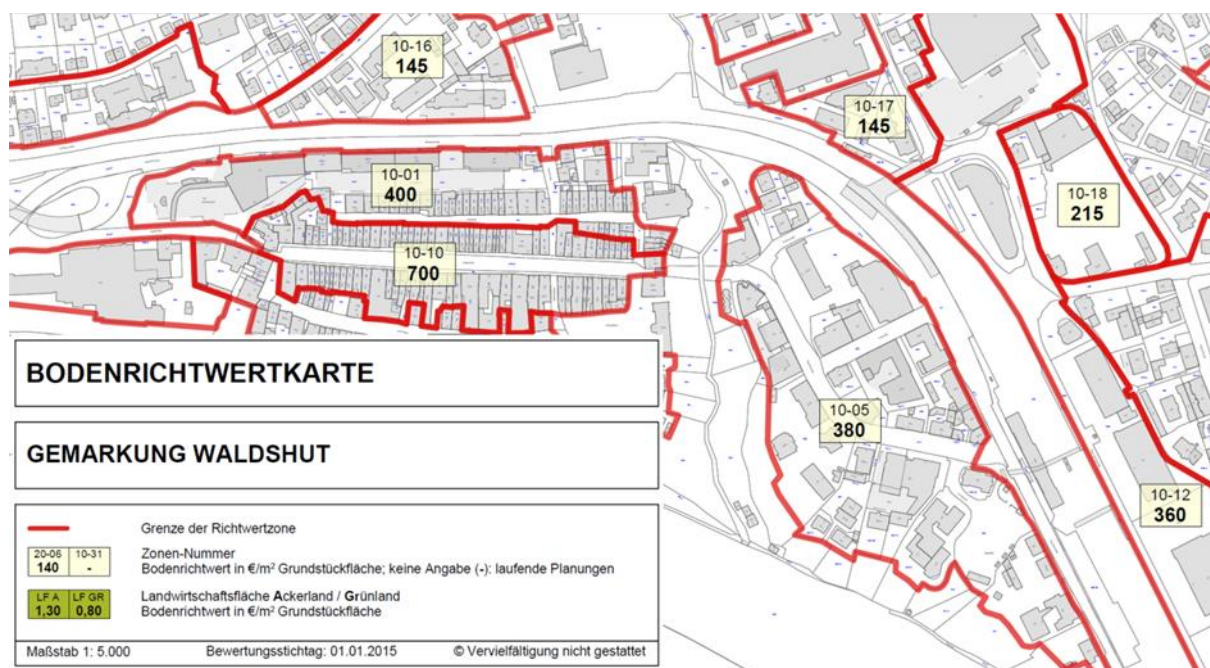
Nemohou-li být zjištěny kupní ceny vhodných srovnávacích pozemků, je možné přistoupit k zákonem neregulované a méně přesné metodě zjištění hodnoty půdy, a to ke stanovení zůstatkové hodnoty. Pro stanovení zůstatkové hodnoty se nejprve zjistí hodnota půdy pomocí předpokládaného výnosu. Dále je nutné zjistit, zda neexistují relevantní okolnosti, které hodnotu půdy zvyšují, případně snižují. V takovém případě je nutné hodnotu

půdy těmto okolnostem přizpůsobit. Stanovení hodnoty půdy pomocí zůstatkové hodnoty je používáno především při plánování investičního záměru. Stojí-li na pozemku nějaké stavby a předpokládá-li se jejich brzké odstranění, je nutné snížit hodnotu půdy o obvyklé náklady na jejich odstranění. Ve fundovaných znaleckých posudcích se tato metoda používá velmi málo.

Zjišťování hodnoty půdy ze směrné hodnoty půdy

Pokyny pro stanovení směrných hodnot půdy v souladu s ImmoWertV § 10 poskytuje Směrnice pro zjišťování hodnoty půdy (něm. *die Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL*). Směrné hodnoty půdy přispívají k transparentnosti trhu s nemovitostmi a odráží aktuální situaci na trhu s nemovitostmi. Tyto směrné hodnoty půdy jsou stanoveny výbory znalců.

Směrná hodnota půdy je průměrná hodnota půdy stanovená podle polohy pozemku pro pozemky, které mají obdobné možnosti využití a hodnotu. Směrná hodnota půdy je uváděna v €/m² a je stanovena pro pozemek, který je typický pro určitou zónu, přičemž jsou brány v úvahu zvláštnosti a vlastnosti pozemku. Na zastavěný pozemek je přitom při stanovení hodnoty půdy pohlíženo jako na pozemek nezastavěný. Směrné hodnoty půdy jsou nezávazné.



Obr. 9: Výřez mapy směrých hodnot půdy pro oblast Waldshut²⁶⁹

²⁶⁹ *Große Kreisstadt Waldshut-Tiengen* [online]. Bühlerzell: cm city media, GmbH. 2019 [cit. 2019-04-04]. Dostupné z: https://www.waldshut-tiengen.de/fileadmin/Dateien/Bilder/Stadtverwaltung/Waldshut_2017.pdf

Legenda k výřezu mapy směrných hodnot půdy pro oblast Waldshut:

Bodenrichtwertkarte – mapa směrných hodnot půdy

Gemarkung Waldshut – oblast Waldshut

Grenze der Richtwertzone – hranice směrné hodnoty zóny

Zonen Nummer – číslo zóny

Bodenrichtwert in €/m² Grundstückfläche; keine Angabe (-): laufende Planungen

– směrná hodnota půdy v €/m² ploch pozemku; žádné údaje: připravovaný plán

Landwirtschaftsfläche Ackerland/Grünland – zemědělské plochy orná půda/zeleň

Bodenrichtwert in €/m² Grünstückfläche – směrná hodnota půdy v €/m² plochy pozemku

Ve znalecké praxi vycházejí znalci při zjišťování hodnoty půdy pozemku především ze směrných hodnot půdy, tuto směrnou hodnotu však ve většině případů musí přizpůsobit danosti ohodnocovaného pozemku tak, že:

- definují specifika ovlivňující hodnotu ohodnocovaného pozemku,
- přepočítají směrnou hodnotu půdy k rozhodnému dni,
- přepočítají koeficient ploch podlaží (něm. *die Geschossflächenzahl* – GFZ) v důsledku rozdílného přípustného využití,
- zohlední další možné vlivy na hodnotu půdy – tvar a velikost pozemku, dopravní napojení, infrastrukturu, předpokládané využití pozemku do budoucnosti,
- prověří existenci starých zátěží, které mohou mít za následek minimalizování hodnoty pozemku.

Zjišťování hodnoty zastavěných pozemků

Tržní hodnota zastavěných pozemků v SRN může být zjišťována i pomocí různých neregulovaných metod, mezi které patří:

- metoda přibližného stanovení hodnoty pozemku, kdy znalec stanoví tržní hodnotu pozemku na základě svých znalostí a zkušeností,
- DFC metoda,
- Monte Carlo metodou
- metodou zůstatkové hodnoty.

Ve znaleckých posudcích se tyto metody v podstatě nepoužívají.

Z výše uvedeného vyplývá, že v SRN ve znalecké praxi zjišťuje znalec hodnotu půdy ze směrných hodnot půdy. Tato směrná hodnota půdy je přizpůsobena všeobecným podmínkám k rozhodnému dni a parametrům pozemku, které hodnotu půdy ovlivňují. Směrné hodnoty půdy jsou stanoveny jak pro stavební pozemky, tak i pro zemědělské pozemky, lesní pozemky a další. Tyto směrné hodnoty půdy jsou obdobou cenových map v ČR. Cena zjištěná z cenových map se na rozdíl od směrné hodnoty půdy dále neupravuje.

Tab. 5: Porovnání oceňovacích metod v ČR a v SRN²⁷⁰

ČR	SRN
Ocenění podle zákona o oceňování	Regulované metody
cena (hodnota) zjištěná	tržní hodnota
nákladový způsob výnosového způsobu porovnávací způsob pro konkrétní typ nemovitých věcí dle vyhlášky, výsledná cena (hodnota) se neupravuje	metoda stanovení věcné hodnoty výnosová metoda porovnávací metoda použije aplikovatelné metody, výsledná hodnota se upraví
Ocenění podle zákona o oceňování a Komentáře k určování obvyklé ceny	
obvyklá cena (hodnota)	
porovnávací metoda	
Ocenění na bázi tržní hodnoty	Neregulované metody
metody nákladová metoda výnosová metody porovnávací metoda třídy polohy metoda zbytku (reziduální)	metoda třídy polohy metoda zůstatkové hodnoty DFC metoda Monte Carlo metoda

Nákladový způsob v ČR a metoda stanovení věcné hodnoty v SRN spočívají ve stanovení reprodukční hodnoty ponížené o částku odpovídající opotřebení nemovitosti. V SRN se na rozdíl od ČR k výpočtu opotřebení používá pouze metoda lineární. Další rozdíl oproti ceně zjištěné je, že znalec v SRN při zjišťování věcné hodnoty zohledňuje aktuální stav místního trhu k rozhodnému dni pomocí koeficientu věcné hodnoty, případně zohledňuje i další specifické znaky ohodnocovaného pozemku.

Výnosový způsob či výnosová metoda se v ČR i v SRN se aplikuje v případě, že je na nemovitost nahlíženo jako na investici. K určení ceny zjištěné výnosovým způsobem se používá vztah pro věčnou rentu. Cena určená výnosovým způsobem se určí z ročního nájemného a to jak budovy, tak pozemku a odúročí se příslušnou mírou kapitalizace. V SRN se vztah pro výpočet věcné renty nepoužívá. Ve znalecké praxi je při konstantních ročních výnosech nejčastěji aplikován obecný postup zjišťování výnosové hodnoty, při kterém se samostatně stanoví hodnota půdy ze směrných hodnot půdy a výnosová hodnota stavby.

Při zjišťování tržní hodnoty zastavěných pozemků se v SRN nejčastěji aplikují metoda stanovení věcné hodnoty a výnosová metoda. Váha obou metod je rovnocenná a výsledek obou metod musí vykazovat minimální rozdíl. Na základě těchto dvou hodnot potom znalec stanoví hodnotu tržní. Srovnávací metoda nepřímého porovnání se v SRN aplikuje pouze

²⁷⁰ Překlad autorka.

v případě dostatečného množství srovnatelných objektů a i v tomto případě na podložení závěrů je nutné aplikovat metodu výnosovou.

6.8 Dílčí analýza – metody oceňování nemovitostí

Cílem oceňovacího procesu je stanovení co nejpřesnější hodnoty nemovitosti. Cesta, která k tomuto cíli vede, je založena na aplikaci vhodných oceňovacích metod. Zvláštností v oblasti oceňování nemovitých věcí v ČR je skutečnost, že znalec ze zákona musí důsledně rozlišovat v závislosti na účelu oceňování, zda stanoví cenu zjištěnou, tedy regulovanou, nebo obvyklou cenu podle zákona o oceňování, případně obvyklou cenu, která vychází z konceptu tržní hodnoty podle mezinárodních zvyklostí. V případě, že znalec určuje cenu zjištěnou je postup určení této ceny pro jednotlivé nemovité věci, upraven právními předpisy. Znalec ve své podstatě zjistí především příslušné výměry a v souladu s vyhláškou stanoví cenu zjištěnou. Cena zjištěná tedy nemusí reflektovat stav místního aktuálního trhu. V některých případech podle zvláštních předpisů určuje znalec obvyklou cenu. Obvyklá cena je vymezena v zákoně o oceňování, podle kterého se obvyklá cena určí porovnáním. Na doplnění a vysvětlení určování obvyklé ceny vydalo Ministerstvo financí České republiky Komentář k určování obvyklé ceny, který stanoví určení obvyklé ceny metodou přímého porovnání. V případě pokud nelze tímto způsobem obvyklou cenu určit, potom má znalec určit cenu zjištěnou. Stanovisko k určení obvyklé ceny nemovitých věcí podle Komentáře ministerstva financí zaujímá doc. Robert Kledus v publikaci Tržní oceňování nemovitých věcí. Lze se pouze ztotožnit s názorem autora, že:

„Pokud znalec použije pouze metodu přímého porovnání, dostane se do rozporu s vymezením ceny obvyklé v zákoně o oceňování. U významně heterogenních typů majetku není totiž schopen přímým porovnáním zohlednit podstatné skutečnosti, které mají na cenu vliv, neboť mezi tyto patří především skutečné vlastnosti předmětu posouzení a skutečné vlastnosti jeho okolí. Je to dáno tím, že s heterogenitou vlastností substitutů majetku se při přímém porovnání významně snižují možnosti věrohodné kvantifikace zjištěných rozdílů. Navíc možnosti porovnání jsou často limitovány velikostí místního trhu s majetkem, který by byl alespoň zčásti porovnatelný. Pokud znalec použije další vhodné metody, které dokáží zohlednit skutečné vlastnosti předmětu posouzení, dostane se do rozporu s komentářem ministerstva ke stanovení ceny obvyklé“²⁷¹

V SRN v souvislosti s vypracováváním znaleckých posudků stanovuje znalec ve většině případů pouze hodnotu tržní, která je vymezena zákonem a postup stanovení této hodnoty je upraven právními předpisy.

Rozdíl zákonné regulace v obou zemích spočívá tedy v přístupu řešení znaleckého problému. V ČR je zákonem regulován postup a metody v souvislosti s účelem znaleckého

²⁷¹ KLIKA, Pavel a Robert KLEDUS. *Teorie oceňování nemovitých věcí*. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2019, 1-131. ISBN 978-80-214-5743-0. Str. 37

posudku. V SRN právní úpravy regulují vlastní metody, přičemž rozhodnutí o jejich aplikaci jsou přenechány na znalci v návaznosti na účel posudku. V SRN je ustálený standard, že se znalec při zjišťování tržní hodnoty se vyrovná se všemi třemi regulovanými metodami tak, aby výsledek jeho ohodnocení byl maximální možnou měrou podložen a později bylo možné jeho přezkoumání. Aplikací všech tří metod však neznámá, že pro určité nemovitosti není nejvhodnější jedna konkrétní metoda, neboť pro aplikaci ostatních metod nejsou např. dostupná relevantní data. Výběr nejvhodnější metody však musí vždy důsledně zdůvodnit, doložit a použitý postup zjišťování hodnoty musí být v souladu se zákonnými předpisy a pravidly. Ve většině případů však znalec současně aplikuje více než jednu metodu zjišťování hodnoty, neboť tímto způsobem si současně ověřuje plauzibilitu výsledku metody primárně aplikované.

V ČR zákon o oceňování stanoví aplikovat pro potřeby oceňování v případě určení ceny zjištěné nákladový způsob nebo výnosový způsob nebo porovnávací způsob nebo jejich kombinaci. Při určení obvyklé ceny vychází znalci v ČR nejčastěji z Komentáře k určování obvyklé ceny a obvyklou cenu stanoví metodou přímého porovnání. Mimo zákon o oceňování podle účelu ocenění potom znalci po dohodě se zadavatelem aplikují i ostatní metody vedoucí k určení hodnoty tržní. V SRN pro většinu případů zjišťování hodnoty nemovitostí zákon předepisuje aplikaci regulovaných metod, a to metodu stanovení věcné hodnoty, výnosovou a porovnávací metodu. V obou zemích se jedná v podstatě o stejné metody, zásadní rozdíl je však již zákony stanovením systému regulace a z toho plynoucích rozdílných přístupech k oceňování jednotlivých druhů nemovitých věcí (nemovitostí).

7 ZNALECKÁ ČINNOST

7.1 Znalecká činnost v České republice

Stávající stav

Znaleckou činností, tak jak vyplývá ze zákona o znalcích, se v ČR rozumí podávání znaleckých posudků především v řízení před orgány veřejné moci, ale také v souvislosti s právními úkony fyzických a právnických osob²⁷².

Znaleckou činnost v ČR mohou vykonávat znalci zapsaní do seznamu znalců, znalecké ústavy zapsané do seznamu znaleckých ústavů a výjimečně znalci ad hoc. Územní platnost pro znaleckou činnost není omezena.

Znalec vykonává znaleckou činnost v souladu se složeným slibem a je povinen:

- dodržovat právní předpisy, vykonávat znaleckou činnost nestranně s využitím všech svých znalostí a zachovávat mlčenlivost o skutečnostech souvisejících s výkonem znalecké činnosti²⁷³,
- vykonávat znaleckou činnost řádně, ve stanovené lhůtě, v oboru a odvětví, pro které byli jmenováni²⁷⁴,
- vykonávat svoji činnost osobně²⁷⁵, případně si přibrat konzultanta k posuzování dílčích otázek²⁷⁶,
- písemně poučit konzultanta o povinnosti mlčenlivosti²⁷⁷,
- písemný znalecký posudek podepsat, připojit otisk pečeti²⁷⁸,
- vést znalecký deník²⁷⁹,
- podat posudek, jestliže byl ustanoven znalcem v řízení před orgány veřejné moci²⁸⁰, pokud není z úkonu vyloučen z důvodu podjatosti²⁸¹.

Znalec má právo na pozastavení výkonu znalecké činnosti z vážných důvodů, ale nejdéle na čtyři roky²⁸². V některých zákonem stanovených případech může o pozastavení znalecké činnosti rozhodnout ministerstvo spravedlnosti nebo předseda krajského soudu²⁸³.

²⁷² Srov. § 1 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících.

²⁷³ Srov. § 6 odst. 2 tamtéž.

²⁷⁴ Srov. § 8 tamtéž.

²⁷⁵ Srov. § 10 odst. 1 tamtéž.

²⁷⁶ Srov. § 10 odst. 2 tamtéž.

²⁷⁷ Srov. § 10a odst. 1 tamtéž.

²⁷⁸ Srov. § 13 tamtéž.

²⁷⁹ Srov. § 15 tamtéž.

²⁸⁰ Srov. § 12 tamtéž.

²⁸¹ Srov. § 11 odst. 1 tamtéž.

²⁸² Srov. § 20 odst. 2 tamtéž.

²⁸³ Srov. § 20 odst. 1 tamtéž.

Znalecký ústav podává posudek pouze písemně, uvede v něm, kdo posudek připravoval a kdo případně může stvrdit správnost posudku a podat vysvětlení před orgány veřejné moci²⁸⁴. Za včasné a řádné provedení posudku odpovídá ústav²⁸⁵. Pro výkon znalecké činnosti znaleckých ústavů platí přiměřeně všechna ustanovení jako pro znalce zapsané do seznamu.

Ve výjimečných případech pro potřeby orgánů veřejné moci může být ustanovena osoba, která není zapsaná do seznamu, má dostatečné odborné předpoklady, aby podala posudek, a s ustavením souhlasí²⁸⁶.

Za podání posudku má znalec právo na znalečné. V případě mimo řízení pro orgány veřejné moci je odměna stanovena vzájemnou dohodou mezi znalcem a zadavatelem. V řízení pro orgány veřejné moci je způsob stanovení znalečného upraven zákonem o znalcích a vyhláškou o znalcích. Znalečným se podle tohoto zákona rozumí souhrnná částka odměny a náhrady nákladů. Odměna je určena na základě odborné náročnosti vyžadované k provedení znaleckého úkonu a na množství účelně vynaložené práce a činí 100,- Kč až 350,- Kč za jednu hodinu práce. Tato odměna může být v odůvodněných případech zvýšena, případně snížena.

Za porušení povinností spojených s výkonem znalecké činnosti může být udělena znalcům a znaleckým ústavům výstraha, pokuta nebo sankce vyškrtnutí se seznamu podle závažnosti přestupku²⁸⁷. Pokuta může být uložena i tomu, kdo by se neoprávněně vydával za znalce nebo znalecký ústav²⁸⁸. V případě závažných pochybení jsou znalci hmotně odpovědní podle občanského zákoníku²⁸⁹, případně i podle trestního zákoníku²⁹⁰.

Navrhovaný stav

Pokud bude schválen vládní návrh zákona, potom bude znalec ještě povinen:

- být pojištěn pro případ povinnosti nahradit újmu způsobenou v souvislosti s výkonem znalecké činnosti²⁹¹,
- zapisovat údaje do evidence posudků²⁹².

O pozastavení oprávnění vykonávat znaleckou činnost ve vyjmenovaných případech by v případě schválení navrhovaného zákona rozhodovalo pouze ministerstvo.²⁹³

²⁸⁴ Srov. § 22 odst. 1 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících.

²⁸⁵ § 22 odst. 2 tamtéž.

²⁸⁶ § 25 odst. 1 tamtéž.

²⁸⁷ Srov. § 25a, 25b, 25c tamtéž.

²⁸⁸ § 25a odst. 2 tamtéž.

²⁸⁹ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

²⁹⁰ Zákon č. 40/2009 Sb., trestní zákoník.

²⁹¹ Srov. § 22 odst. 1 vládní návrh zákona.

²⁹² Srov. § 29 odst. 2 tamtéž.

²⁹³ Srov. § 13 tamtéž.

Za podání znaleckého posudku má znalec právo na znalečné a podle vládního návrhu zákona se znalečným rozumí souhrnná částka odměny, náhrady hotových výdajů a náhrady za ztrátu času včetně stráveného na cestě²⁹⁴, přičemž znalci za výkon znalecké činnosti náleží odměna ve výši 300,- Kč až 550,- Kč²⁹⁵ v závislosti na odborné náročnosti vyžadované k provedení znaleckého úkonu a na množství účelně vynaložené práce. Ustanovení vyhlášky se použije přiměřeně i pro způsob určení a výši znalečného pro znalecké kanceláře a znalecké ústavy, přičemž znaleckému ústavu náleží za každou započatou hodinu práce na výkonu znalecké činnosti částka ve výši 500,- Kč až 750,- Kč²⁹⁶. V případě mimo řízení orgánů veřejné moci je odměna stanovena vzájemnou dohodou mezi znalcem a zadavatelem. Sjednaná nebo určená odměna se zvyšuje o částku odpovídající dani z přidané hodnoty, pokud je znalec plátcem z přidané hodnoty²⁹⁷. V oblasti sankcí dochází k navýšení finančních postihů.

7.2 Znalecká činnost ve Spolkové republice Německo

Znalecká činnost není v právní úpravě SRN jednoznačně vymezena a lze ji dovodit z všeobecných požadavků pro vypracovávání znaleckého posudku, které jsou uvedeny v již vícekrát citované publikaci *Verkehrswertermittlung von Grundstücken* prof. Wolfganga Kleibera. Mezi zásadní požadavky patří:

- Požadavek objektivity
Znalec by se měl při své práci vyhnout jakýmkoliv byt' jenom náznakům podjatosti a svá vyjádření by měl formulovat jednoznačně a nezavádějícím způsobem.²⁹⁸
- Požadavek odborné způsobilosti
Odborná způsobilost znalce přímo ovlivňuje odbornou úroveň jím zpracovaných posudků a relevantnost výsledku jeho znalecké činnosti. Znalec, jehož odborné znalosti nedostačují k odpovídajícímu splnění zadání, musí vypracování posudku odmítnout.
- Požadavek na věcně správné objasnění problému
Znalec je ze zákona (znalec pod přísahou) povinen zpracovat posudek nestranně a podle svého nejlepšího vědomí a přesvědčení.²⁹⁹
- Požadavek pečlivého zpracování
Znalec při zpracovávání znaleckého posudku musí být velmi svědomitý a opatrný, protože hrubé chyby nebo hrubá nedbalost mohou vést k nárokům na náhradu škody vůči znalci.³⁰⁰

²⁹⁴ Srov. §§ 30 násl. tamtéž.

²⁹⁵ Návrh vyhlášky o odměně, náhradě hotových výdajů a náhradě za ztrátu času včetně času stráveného na cestě za výkon znalecké činnosti.

²⁹⁶ Srov. § 2 odst. 3 tamtéž.

²⁹⁷ Srov. § 31 odst. 6 tamtéž.

²⁹⁸ Srov. Kleiber, Str. 184.

²⁹⁹ Srov. § 410 ZPO

- Požadavek na osobní výkon znalecké činnosti

Každý znalec, který s ohledem na jeho kvalifikaci a znalosti ustanoven zpracováním posudku, musí zpracovávat tento posudek osobně, má za něj osobní odpovědnost a jeho písemné vyhotovení osobně podepisuje. Není však vyloučeno, aby si znalec přizval konzultanty (pomocníky). Předpokladem je, aby tito měli stejnou profesi jako znalec, aby postupovali podle pokynů znalce a byli pod jeho stálým dohledem.

Za vypracování znaleckého posudku náleží znalci odměna. Pro privátní a mimosoudní oblast zpracovávání znaleckých posudků platí zásada volného sjednání výše honoráře znalce (znalečného) při uzavírání smlouvy. V případě, že z jakéhokoliv důvodu nedojde ke sjednání výše honoráře, platí dle platné judikatury tzv. obvyklá odměna. Odměna znalecké činnosti při zjišťování hodnoty nemovitostí byla upravena zákonem o honorářích architektů a inženýrů³⁰¹, po novelizaci však tento zákon pro odměňování těchto znalců ztratil platnost. Odměňování soudem jmenovaných znalců se řídí zákonem o odměňování znalců, tlumočnicků a překladatelů.³⁰² Předpokladem uplatnění tohoto zákona je objednávka německého soudu, přičemž stejná pravidla jsou uplatňována pro odměny znalců pověřených státním zastupitelstvím, finančním úřadem, správním orgánem v přestupkovém řízení, policie a soudního exekutora.³⁰³ Zákon se uplatňuje vždy s ohledem na případné doplňující zemské předpisy.³⁰⁴ Odměny znalců se určují dle výše hodinového honoráře v jednotlivých honorářových skupinách.

Tab. 6: Odměna znalce dle honorářové skupiny (výběr)³⁰⁵

Honorářová skupina	Honorář €/hod.(Kč/hod ³⁰⁶)
4	80,- (2 048,-)
5	85,- (2 176,-)
6	90,- (2 304,-)

Každému oboru znalecké činnosti je zákonem přiřazena příslušná honorářová skupina. Odměna znalce se počítá v plné výši i ze započaté hodiny práce, přesahuje-li tato doba 30 minut.³⁰⁷ Znalcům, kteří jsou zaměstnání u úřadů státní správy nebo jiné veřejné instituce

³⁰⁰ § 839 BGB

³⁰¹ Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI a.F.), ve kterém §§ 33, 34 upravovaly odměny práce znalců, neplatila-li pro výpočet (stanovení) odměny jiná závazná pravidla.

³⁰² JVEG.

³⁰³ § 1 JVEG.

³⁰⁴ § 26 odst. 3, část 2 VwVfG.

³⁰⁵ § 9 JVEG.

³⁰⁶ Přepočteno průměrným kurzem České národní banky za období červen 2019.

³⁰⁷ § 8 odst. 2 JVEG.

a znaleckou činnost provádí v rámci svých pracovních povinností³⁰⁸, zvláštní odměna nenáleží.³⁰⁹ V následující tabulce je uveden výběr oblastí činnosti znalce spolu s odpovídající honorářovou skupinou.

Tab. 7: Honorářová skupina dle jednotlivých oborů činnosti znalce (výběr)³¹⁰

č.	Obor činnosti	Honorářová skupina
3	Staré zátěže a ochrana půdy	4
4.1	Stavebnictví – plánování	4
4.3	Stavebnictví – škody, příčiny škod, stavební práce	5
4.4	Stavebnictví – stavební materiály	6
7	Zjišťování hodnoty nemovitostí	6

7.3 Praktický výkon znalecké činnosti v České republice

Znaleckou činnost lze v ČR chápat jako informační proces s těmito prvky³¹¹:

- příjem prvotních informací – znalec obdrží zadání, včetně případných otázek, na které má odpovědět,
- transformace informací – formulace znaleckého problému,
- získávání informací – jedná se o informace ve vztahu ke znaleckému objektu, případně objektů; jedná se o informace přímé (podklady znaleckého posudku např. ohledání znaleckého objektu, měření, fotodokumentace o výpis z katastru nemovitostí, stavební povolení, kolaudační povolení, nájemní smlouvy, databáze o dosahovaných cenách nemovitých věcí, atd.), zprostředkované, získané z rekonstrukce negativního jevu a experimentálně získané; tyto informace jsou uvedeny v nálezů znaleckého posudku,
- zpracování informací – příprava vstupních údajů do algoritmu řešení, proces řešení a analýza výsledků řešení znaleckého problému; řešení a zpracování problému v části posudek,
- transformace informací – přeformulování závěrů řešení znaleckého problému do srozumitelné podoby; uvedení odpovědí na otázky,
- předání informací – předání vypracovaného znaleckého posudku.

Nejdůležitější informace o oceňované nemovité věci získává znalec v ČR z katastru nemovitostí. Katastr nemovitostí je veřejný seznam, který obsahuje soubor údajů

³⁰⁸ Dle JWEG se netýká osob, které zastávají čestné funkce ve státní správě nebo samosprávě.

³⁰⁹ § 1 odst. 2 část 2 JWEG.

³¹⁰ Příloha 1 k § 9 odst. 1 JWEG.

³¹¹ JANÍČEK, Přemysl. *Systémové pojetí vybraných oborů pro techniky: hledání souvislostí : učební texty*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2007. ISBN 978-80-7204-554-9. Str. 98

o nemovitých věcech³¹². Každý má právo do katastru nemovitostí nahlížet, pořizovat si pro svoji potřebu výpisy, opisy, případně ze sbírky listin zjišťovat ceny nemovitých věcí.³¹³

Podklady znaleckého posudku, včetně podkladů, které vedou znalce k přesnějším závěrům, je nutné jmenovitě uvést v příslušné části znaleckého posudku, přičemž u každého dokladu a podkladu je kromě jeho přesného názvu uveden zdroj a datum vydání.

Doklady a podklady pro ocenění jsou zejména výpis z katastru nemovitostí, kopie příslušné katastrální mapy, u starších budov výpis z pozemkové knihy, cenová mapa pozemků, je-li vydána, dokumentace skutečného provedení staveb, stavebně právní dokumentace, smlouvy a břemena váznoucí na oceňované nemovité věci.³¹⁴

Zásadní význam mají pro znalce informace, které získá při místním šetření, a to především informace, které se týkají skutečného stavu stavby a souladu skutečného stavu s údaji z katastru nemovitostí, se stavební dokumentací skutečného stavu atp.

7.4 Praktický výkon znalecké činnosti ve spolkové republice Německo

Znaleckou činnost v SRN lze chápat obdobně jako v ČR.

V SRN znalec nejdůležitější informace o nemovitosti zjišťuje především na rozdíl od ČR z pozemkových knih, do kterých je možné nahlížet pouze z důvodů zákonem určených, přičemž zápis do pozemkové knihy smí ze zákona provádět pouze notář. Pokud existují rozdílné informace zjištěné v katastru nemovitostí a v pozemkových knihách, např. ve výměře pozemku, potom má rozhodující váhu údaj vedený v pozemkové knize. Pozemková kniha (něm. *das Grundbuch*) je veřejný úřední registr, ve kterém jsou zapsány pozemky a pozemkům rovná práva včetně všech vlastnických a jiných práv, ze kterých vyplývají případná břemena a omezení. Pozemkové knihy vedou příslušné obvodní soudy, které plní funkci pozemkových úřadů. Pozemkové knihy jsou při splnění zákonných podmínek elektronicky přístupné notářům, správním úřadům, soudům, veřejně jmenovaným zeměměřičům a dalším oprávněným osobám. Ostatním osobám je umožněn přístup, prokáží-li oprávněný zájem v souladu se zákonem.³¹⁵

K zajištění transparentního přehledu o trhu s nemovitostmi byly v jednotlivých zemích SRN dle stavebního zákona ustanoveny výbory znalců (něm. *Gutachterausschlüsse*).³¹⁶ Výbory znalců jsou od počátku samostatné a nezávislé výbory, které provádí odhadování tržních hodnot zastavěných i nezastavěných pozemků, jakož i práv váznoucích na pozemcích. Tyto podklady potom slouží ke stanovení hodnoty pozemků i v případě stanovení výše

³¹² § 1 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

³¹³ Srov. vyhlášku č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí.

³¹⁴ Srov. BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání.

Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1. Str. 71.

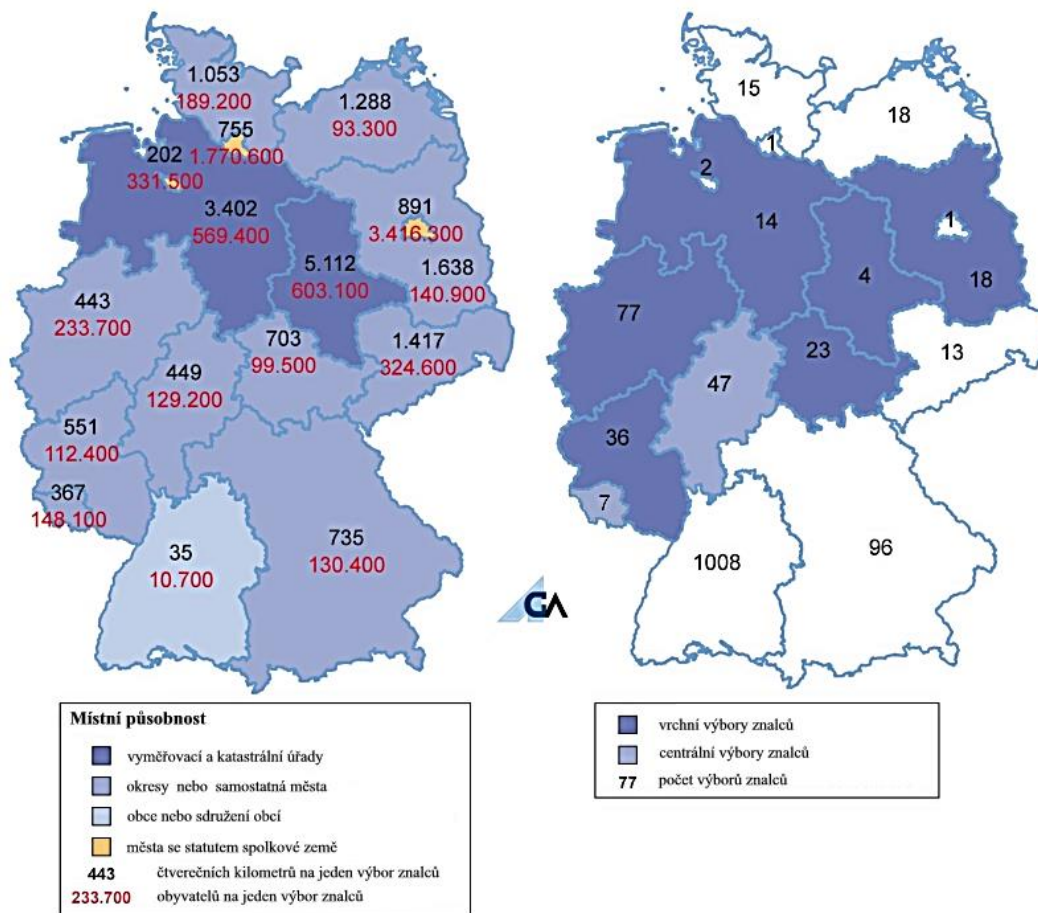
³¹⁵ GBO.

³¹⁶ Srov. § 192 BauGB.

odškodnění nebo pro ocenění břemen na základě jiných právních předpisů. Výbory znalců zjišťují a shromažďují realizované kupní ceny pozemků, které vyhodnocují a na základě vyhodnocení potom stanovují směrné hodnoty půdy (něm. *Bodenrichtwerte*) a ostatní údaje, které se váží k jednotlivým pozemkům, a to především:

- úrokové sazby pro nemovitostí (něm. *Liegenschaftszinssätze*) pro různé druhy pozemků,
- koeficient věcné hodnoty (něm. *Sachwertfaktoren*), zvláště pro pozemky s jedno a dvougeneračními domy,
- přepočítávací koeficienty pro jinak stejné pozemky, ale s rozdílnou mírou stavebního využití,
- srovnávací koeficienty pro zastavěné pozemky vztahující se k prostorové nebo plošné jednotce stavebního objektu (něm. *der Gebäudefaktor*) nebo k dosažitelnému ročnímu výnosu (něm. *der Ertragsfaktor*).

Výbory znalců získávají kupní ceny z databází příslušných úřadů i z dražeb. Povinnost předávat konkrétní informace je v SRN upravena zákonem. Dokonce i finanční úřady na vyžádání předávají příslušné podklady z daňových řízení z oblasti prodeje nemovitostí. Na základě těchto dostupných materiálů s přihlédnutím k různému stavu pozemku potom výbory znalců stanovují směrné hodnoty půdy i pro zóny zahrnující území se stejným způsobem i stejnou intenzitou využití, přičemž na zastavěné pozemky je pohlíženo jako na nezastavěné. Směrné ceny půdy se stanovují ke konci každého druhého kalendářního roku, pokud není zákonem určeno jinak. Směrné ceny pozemků jsou zveřejňovány a sdělovány příslušným finančním úřadům. Každá fyzická i právnická osoba pak může od příslušného výboru znalců tyto podklady získat. Pokud se jedná o informace týkající se určitých pozemků, které jsou sdělovány pouze ústně, pak tyto jsou poskytovány obvykle zdarma. V případě, že je požadováno písemné vyjádření ke konkrétním pozemkům, potom je vyměřen správní poplatek. V tomto případě se většinou jedná o informace, které jsou vyžadovány ostatními úřady a orgány státní správy.



Obr. 10: Místní působnost výborů znalců v SRN³¹⁷

Vedle výborů znalců v oblasti vyšších správních celků jsou ustanoveny vyšší výbory znalců nebo centrální výbory. Jejich úkolem je zejména vytvářet nadregionální hodnocení a analýzy situace na trhu s nemovitostmi a tím přispět k celostátní transparentnosti trhu s nemovitostmi.

V této souvislosti je zemská vláda zmocněna:

- k ustanovení výborů znalců, vyšších výborů i centrálních výborů,
- ke stanovení úkolů předsedům znaleckých výborů,
- ke zřízení a stanovení úkolů jednotlivým pracovištím,
- ke způsobu vedení a vyhodnocování databáze kupních cen, četnosti určování směrných hodnot půdy a jejich zveřejňování,
- k předávání dat pozemkovým úřadům,
- k pověřování výborů znalců dalšími úkoly,
- ke stanovení odměny členům výborů znalců.

³¹⁷ Zdroj mapy a údajů: *Arbeitskreis der Gutachterasschüsse und oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland: Das Bodenrichtwertinformationssystem*[online]. Bonn: Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen der Länder der Bundesrepublik Deutschland (AdV), 2019 [cit. 2019-03-21]. Dostupné z: <http://www.gutachterausschuesse-online.de/index.html>. Překlad autorka.

7.5 Dílčí analýza výsledku – znalecká činnost

V ČR je znalecká činnost upravena zákonem o znalcích a vyhláškou o znalcích a při své činnosti znalci nesou zákonnou hmotnou a trestní odpovědnost. V zákoně o znalcích jsou taxativně vyjmenovány povinnosti znalce, kterých musí znalec při své činnosti dostát. V případě, že znalec pochybí, může mu být dle stávající právní úpravy udělena výtka, finanční postih v závislosti na závažnosti přestupku až do výše 100 tisíc Kč, případně mu hrozí sankce vyškrtnutí se seznamu znalců. Obdobně v případě znaleckých ústavů se jedná o finanční postih až do výše do 200 tisíc Kč a případná sankce vyškrtnutí se seznamu znaleckých ústavů. Vládní návrh nového zákona předpokládá, že pro dosažení kvalitnější a důslednější práce jmenovaných znalců je nejvhodnějším prostředkem mírné navýšení výše odměn při značném navýšení sankčních postihů, a to i za zcela formální nedostatky znaleckých posudků. Vládním návrhem zákona určená výše znalečného je s ohledem na vysokou náročnost práce znalců stále relativně nízká. Tato skutečnost je ve spojení s výrazným nárůstem výše možných sankcí z pohledu autorky pro současné i budoucí znalce spíše demotivující než motivační.

V SRN v porovnání s ČR je znalecká činnost upravena více zákony a platnou judikaturou, přičemž všichni znalci všech úrovní jsou odpovědni za výsledky své znalecké činnosti a v případě způsobení škody jsou povinni ji nahradit. Stejně tak neexistují v souvislosti se znaleckou činností žádné výtky či finanční postihy ve formě sankcí tak, jak je tomu v ČR. Obecně pro znalce ani nevyplývá ze zákona povinnost pojištění, a to ani pro ustanovené znalce pod přísahou. V zájmu každého znalce v SRN je vykonávat znaleckou činnost v souladu s právní úpravou zodpovědně, včas a na co nejvyšší odborné úrovni.

Nenahraditelný význam pro praktický výkon znalecké činnosti potom autorka spatřuje v existenci výborů znalců, které poskytují znalcům při jejich činnosti rozsáhlou podporu.

Jako dobrá praxe se autorce jeví existence pravidelně aktualizované centrální databáze všech realizovaných prodejů nemovitých věcí, která by výraznou měrou přispěla k usnadnění a zkvalitnění práce znalců v ČR.

8 ZNALECKÝ POSUDEK

8.1 Znalecký posudek v ČR

Současný stav

V souvislosti s právními úkony fyzických nebo právnických osob, případně v řízení před orgány veřejné moci může podávat znalecký posudek znalec nebo znalecký ústav. V řízení před orgány veřejné moci může znalec podat znalecký posudek i ústně, nadiktováním do protokolu, v ostatních případech podává znalec znalecký posudek vždy písemně. Znalecké ústavy podávají znalecký posudek vždy ve formě písemné. Náležitosti znaleckého posudku jsou upraveny zákonem o znalcích a vyhláškou o znalcích.

Z hlediska struktury v souladu s vyhláškou o znalcích musí mít znalecký posudek tyto důležité náležitosti:

- nález
- a posudek³¹⁸.

Z hlediska formálního v souladu s vyhláškou o znalcích musí být písemný znalecký posudek:

- sešit, jednotlivé strany očíslovány, sešivací šňůrka připevněna k poslední straně posudku a přetištěna znaleckou pečeti³¹⁹,
- opatřen na poslední straně znaleckou doložkou a číslem položky, pod kterou je úkon zapsán ve znaleckém deníku³²⁰,
- podepsán, k podpisu musí být připojen otisk pečeti³²¹.

Doporučená osnova znaleckého posudku je uvedena např. v publikaci „Soudní inženýrství“³²² a je následující:

- titulní strana,
- nález
- a posudek.

Na titulní straně se uvádí číslo znaleckého posudku a identifikace:

- oceňované nemovité věci,
- objednatele posudku,

³¹⁸ § 13, odst. 2 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zák. č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících.

³¹⁹ § 13, odst. 3 tamtéž.

³²⁰ § 13, odst. 4 tamtéž.

³²¹ § 13 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících.

³²² Srov. BRADÁČ, Albert, MIROSLAV KLEDUS a PAVEL KREJČÍŘ. *Soudní znaleství*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2010. ISBN 978-80-7204-704-8. Str. 99 násl.

- znalce,
- datum místního šetření,
- datum, ke kterému je proveden odhad,
- účel,
- zvláštní požadavky objednatele,
- datum dohotovení posudku.

Nález je souhrn podkladů, ze kterých znalec vychází a ke kterým přihlíží při zpracování znaleckého posudku, metodika soudního inženýrství tyto podklady člení na podklady znalecky objektivní a znalecky subjektivní.

Doporučená struktura znaleckého posudku dle publikace prof. Janíčka je následující:

- formulace znaleckého problému (problémů),
- formulace cílů řešení znaleckého problému,
- specifikace použitých znaleckých metod,
- analýza výsledků řešení znaleckých problémů,
- syntéza výsledků řešení a závěrečné hodnocení,
- odpovědi na otázky, pokud je požadováno,
- místo, datum, jméno odhadce a podpis, otisk znalecké pečeti a znalecká doložka.

Navrhovaný stav

Podle vládního návrhu zákona musí být znalecký posudek:

- úplný, pravdivý a přezkoumatelný³²³,
- kromě odůvodněných případů zpracován v souladu s obecně uznávanými postupy a standardy daného oboru a odvětví³²⁴,
- elektronické podobě podán pouze v případě, že s tímto způsobem podání bude zadavatel souhlasit³²⁵; v tomto případě bude nutné splnit i následující požadavky: každé vyhotovení znaleckého posudku v elektronické podobě musí být podepsáno elektronickým podpisem, musí být připojen kvalifikovaný certifikát pro elektronický podpis a musí být opatřen elektronickým časovým razítkem.³²⁶

Účinností návrhu zákona dojde nově k:

- definování důvodů pro odmítnutí vypracování znaleckého posudku pro orgány veřejné moci,
- zavedení metodologických standardů a postupů pro vypracování znaleckého posudku,
- rozšíření možnosti paušálních náhrad, včetně možnosti účtování DPH,

³²³ § 28, odst. 1 vládního návrhu zákona.

³²⁴ § 28, odst. 5 tamtéž.

³²⁵ § 27, odst. 1 tamtéž.

³²⁶ § 27, odst. 2 tamtéž.

- elektronické evidence znaleckých posudků, včetně uvedení výše znalečného,
- provádění revize znaleckých posudků, přičemž orgán dohledu by byl oprávněn posuzovat věcnou správnost znaleckého posudku,
- posílení role poradních sborů, především při revizi znaleckých posudků,
- povinnosti uchovat stejnopis znaleckého posudku nejméně po dobu 10 roků ode dne podání znaleckého posudku.³²⁷

Znalecký posudek podle návrhu zákona musí obsahovat tyto náležitosti³²⁸:

- titulní stranu,
- zadání,
- výčet podkladů,
- nález,
- posudek
- odůvodnění,
- závěr,
- přílohy, pokud je možné,
- znaleckou doložku,
- otisk znalecké pečeti.

Znalec je povinen zapsat údaje podle tohoto zákona do evidence posudků.³²⁹ Správcem evidence posudků je ministerstvo.³³⁰

K návrhu zákona k části týkající se znaleckého posudku stanoví ministerstvo vyhláškou:

- způsob provedení znaleckého úkonu a náležitosti znaleckého úkonu, užívání znalecké pečeti a znalecké doložky,
- postup při zpracování znaleckého posudku a jeho náležitosti,
- způsob vedení evidence posudků.

8.2 Znalecký posudek v SRN

Podle zadavatelů se v SRN rozlišují dva typy znaleckých posudků. Znalecký posudek, jehož zadavatelem je soukromá osoba nebo soukromá instituce, případně veřejná korporace, a znalecký posudek, jehož zadavatelem je soud. V řízení před soudem může znalec podat posudek ústní, nadiktováním do protokolu, nebo písemný, v ostatních případech pouze písemný. Pokud je znalec jmenován soudem je jeho úkolem objasnit fakta v příslušném soudním řízení nebo poskytnout posouzení.

³²⁷ § 27, odst. 3 vládního návrhu zákona.

³²⁸ § 28, odst. 2 tamtéž.

³²⁹ § 29, odst. 2 tamtéž.

³³⁰ § 29, odst. 1 tamtéž.

Znalecké posudky jsou podle všech pravidel zpracovávány na základě zadání zadavatele, přičemž znalec se především soustřeďuje na účel, ke kterému má znalecký posudek sloužit, aby nemohlo dojít ke zneužití znaleckého posudku k jinému účelu.³³¹ V SRN se vztahuje na znalecké posudky autorský zákon.³³²

Znalecký posudek musí kromě souboru vstupních údajů a zjištěných informací o předmětu posudku obsahovat i popis a zdůvodnění procesu, který znalce vedl k použití jedné či více metod zjišťování hodnoty a vyčerpávající zdůvodnění, jak a z jakých výsledků zjišťování znalec vyvodil konečnou tržní hodnotu. Zdůvodnění přitom musí být ve všech částech přezkoumatelné, aby bylo možné zpětně sledovat myšlenkový pochod znalce.

V případě, že ve znaleckém posudku má znalec odpovídat na otázky, tyto jsou nejprve ve spolupráci se zadavatelem posudku vyčerpávajícím způsobem definovány tak, aby potom odpovědi znalce uvedené ve znaleckém posudku, byly zcela jasné, srozumitelné a odůvodněné.

Přesný obsah ani struktura znaleckého posudku (posudku) nejsou žádnými právními předpisy v SRN jednoznačně upraveny, platí pouze všeobecné zákonné požadavky pro vypracování písemného posudku. V publikaci *Verkehrswertermittlung von Grundstücken* prof. Wolfganga Kleibera jsou tyto požadavky vymezeny následovně:

- Požadavek na věcně správné objasnění problému
Znalec je ze zákona (znalec pod přísahou) povinen zpracovat posudek nestranně a podle svého nejlepšího vědomí a přesvědčení.³³³ V posudcích musí znalci uvádět všechny dostupné zdroje informací a poznatků. V případě, že znalci jsou nedostupné všechny relevantní údaje o podstatných vlastnostech předmětu, u kterého zjišťuje jeho hodnotu, musí tuto skutečnost do posudku uvést. Příkladem mohou být např. u pozemků staré zátěže, které se zjistí až při realizaci stavebních prací.³³⁴
- Požadavek pečlivého zpracování
Znalec při zpracovávání znaleckého posudku musí být velmi svědomitý a opatrný, protože hrubé chyby nebo hrubá nedbalost mohou vést k nárokům na náhradu škody vůči znalci.³³⁵ Velký důraz v souvislosti s vypracováním posudku je kladen na místní šetření. Přesnost závěrů v posudcích závisí na skutečnostech, které znalec zjistil nebo při pečlivém postupu mohl zjistit. U zjištěných skutečností znalec pracuje i s tzv. návaznými skutečnostmi (něm. *Anknüpfungstatsachen*), které vycházejí z dokazování v soudním procesu, popřípadě z obsahu soudního spisu.³³⁶ V případě, že jsou závěry znalce i přes veškerou péči zatíženy jistou mírou nepřesností, je nutné, aby znalec tuto

³³¹ Srov. Kleiber. Str. 183 násl.

³³² § 2 UrhG.

³³³ Srov. § 410 ZPO.

³³⁴ Srov. Kleiber. Str. 186 násl.

³³⁵ § 839 BGB.

³³⁶ Srov. Kleiber. Str. 188.

míru nepřesnosti ve svém posudku uvedl.³³⁷ Při výkonu znalecké činnosti je často znalec konfrontován s různými zdroji informací ve vztahu k ohodnocovanému předmětu, jejichž výpovědní hodnota se značně liší. Všechny tyto okolnosti musí znalec do posudku uvést a velmi pečlivě zvážit, jak s informacemi ve vztahu k ohodnocovanému předmětu naloží. V případě, že znalec zpracovává revizní posudek, je od něho očekáváno, že dřívější posudky nejprve podrobí odpovídající analýze a doložitelnými a přezkoumatelnými argumenty výsledky těchto posudků zkoriguje, případně tyto výsledky potvrdí.³³⁸

- Požadavek na přehlednost a transparentnost posudku

Požadavek přehlednosti posudku znalec naplní systematickým, jednoznačným a přehledným členěním posudku, které je doplněno užitím správné a homogenní terminologie, racionální a přezkoumatelnou argumentací a logickými závěry. Současně musí být posudek napsán tak, aby byl srozumitelný odborné i laické veřejnosti. V případě, že znalec používá odborné technické výrazy, měly by tyto být v posudku vysvětleny. Pokud znalec odpovídá na otázky, je velmi důležité, aby odpovědi byly zcela jednoznačné a dostatečně objasňovaly danou problematiku a nevyvolávaly potřebu otázek dalších. V případě zjišťování hodnoty pozemků je obvyklé, že jsou tyto posudky doplňovány vhodnou fotodokumentací, mapami, plány a grafickým materiálem tak, aby posudek měl ve svém celku co nejvyšší vypovídací hodnotu. Z příložených podkladů musí být zřejmé i existující práva třetích osob, případně další omezení nebo zátěže.

Transparentnost posudku zajistí znalec uvedením všech zdrojů použitých dat a informací. Všechny postupy a úvahy znalce musí být v posudku vyčerpávajícím způsobem popsány tak, aby byly bez výjimky přezkoumatelné.

- Požadavek na řádné zdůvodnění

Adekvátní zdůvodnění znaleckého posudku je naprostým základem každé znalecké činnosti. Nejde pouze o to, aby byl posudek správný ve svých závěrech, ale musí především obsahovat řádné a vyčerpávajícím způsobem objasněný postup i závěry znalce tak, aby posudek byl pro každého srozumitelný a přezkoumatelný. Posudek je pokládán za vadný, uvádí-li nepřezkoumatelný výsledek. Znalec v posudku musí především racionální argumentací zdůvodnit použitou či použité metody zjišťování hodnoty, správný výběr a kompletnost vstupních dat a informací, postup řešení zadaného úkolu a interpretaci výsledků. Posudky vypracované výbory znalců pro zjišťování hodnoty pozemků nejsou v tomto ohledu výjimkou a musí splňovat všechny výše uvedené požadavky.³³⁹

³³⁷ Srov. BAYERLEIN, Walter a Klaus G. AURNHAMMER. *Praxishandbuch Sachverständigenrecht*. 4., vollständig überarbeitete Aufl. München: C.H. Beck, 2008. ISBN 978-3-406-56865-7. Str. 456 násl.

³³⁸ Srov. Kleiber. Str. 190 násl.

³³⁹ Srov. Kleiber. Str. 192 násl.

8.3 Dílčí analýza výsledku – znalecký posudek

Pro kvalitu zpracovávaných znaleckých posudků jsou rozhodující nejenom zákonem stanovené náležitosti, ale i odborná úroveň znalců, jejich profesionální přístup a v neposlední řadě jejich motivace, která je do jisté míry přímo úměrná výši odměny a nepřímo úměrná hrozícím sankcím. Ke zkvalitnění práce znalců v ČR by vedlo jednoznačné vymezení užitých odborných pojmů a také neomezování aplikace metod určení obvyklé ceny a v neposlední řadě také vytvoření centrální databáze podkladů potřebných k oceňování nemovitých věcí, která by obsahovala aktualizované relevantní údaje, se kterými by znalci pracovali při zpracovávání znaleckých posudků.

Kontrola znaleckých posudků, tak jak předpokládá vládní návrh zákona, má vést ke kontrole odborné úrovně všech jmenovaných znalců, což je dle autorky značně neúčinné, neboť ve skutečnosti by byl na znalecký posudek vypracováván revizní posudek, a to již se značnou časovou prodlevou. Návrh zákon přitom neřeší záruku kvality předpokládaných revizních posudků a tak je pravděpodobné, že by se jakákoliv kontrola znaleckých posudků omezovala pouze na kontrolu splnění předepsaných formálních náležitostí, za které návrh zákona předepisuje sankce.

9 VYHODNOCENÍ VÝSLEDKŮ DÍLČÍCH ANALÝZ

Soustavu oceňovacího znalectví v obou státech ovlivňuje především platné právní předpisy, které v mnoha případech určují do detailu procesy, které v soustavě probíhají. Z tohoto hlediska je v obou státech situace obdobná. Navíc v České republice je v současné době projednáván vládní návrh zákona o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech. Při zpracovávání vládního návrhu tak mělo Ministerstvo spravedlnosti České republiky jedinečnou možnost vyslyšet všechny věcné odborně fundované připomínky a podněty odborné veřejnosti. Schvalování návrhu zákona v Poslanecké sněmovně PČR doprovázelo téměř dvě stě pozměňovacích návrhů, které však v žádné formě nemohou změnit princip navrhovaného zákona. Senát PČR návrh zákona zamítnul a vrátil ho Poslanecké sněmovně PČR k novému projednání. Tyto skutečnosti nesvědčí o tom, že by byl návrh zákona připraven s dostatečnou odbornou péčí. Dobrou praxí se proto autorce jeví, aby při tak důležitém aktu, jakým bezesporu příprava tak důležitého návrhu zákona je, byla odborná veřejnost vyslyšena a aby k procesu přípravy návrhu zákona byly přizváni vysoce odborně erudovaní zástupci univerzitních pracovišť tak, aby principy nového zákona eliminovaly vše přežitě a vše, co se dosud v praxi neosvědčilo, a pozvedly na základě všech poznatků v oboru celou soustavu oceňovacího znalectví na novou vyšší úroveň.

Bezesporu nejdůležitějším prvkem celé soustavy oceňovacího znalectví je osoba znalce, který znaleckou činností formou vypracovávání znaleckých posudků prakticky provádí. Z dílčích závěrů analýzy subjektů oprávněných k oceňování majetku v kapitole 4.3, dílčích závěrů v kapitole 7.5 a v kapitole 8.3 vyplývá, že situace v České republice v této oblasti trpí jistými nedostatky a má zřejmý potenciál k pozitivním změnám. Výše zmiňovaná právní úprava ovlivňuje profesní život znalce zásadním způsobem. V této souvislosti vidí autorka dobrou praxi v možnosti profesního růstu odhadců a znalců tak, jak existuje ve Spolkové republice Německo. Možnost stát se znalcem by neměla být dle názoru autorky závislá na jmenování ministrem spravedlnosti nebo pověřeným předsedou krajského soudu, ale měla by být v gesci odborných institucí, jakými jsou v České republice především univerzitní ústavy, resp. příslušná vysokoškolská pracoviště. Soudy by pak měly možnost jmenovat vysoce odborně erudované znalce pro jednotlivé případy. Stejně tak dobrou praxi vidí autorka v tom, že ve Spolkové republice Německo musí ustanovení znalci periodicky prokazovat odbornou způsobilost a účast na průběžném vzdělávání v oboru.

Samostatnou kapitolou je otázka odměn znalců, tedy tzv. znalečného. Dle názoru autorky by znalci v České republice neměli podléhat výrazné negativní motivaci, ale měli by být motivováni především možností odborného růstu spojeného s perspektivou adekvátní odměny za kvalitně odvedenou práci. Znalci zpracovávají znalecké posudky v mnoha případech pro soudy, resp. pro potřebu soudního řízení, a kromě hlubokých odborných znalostí musí disponovat také rozsáhlými znalostmi práva. Autorka za dobrou praxi proto

považuje stav, kdy vysoce odborně erudovaný znalec je co do výše odměňován na úrovni odměn právních zástupců, pro které mnohdy znalecké posudky zpracovává.

Pro realizaci znalecké činnosti v určitém jazykovém prostředí je zcela nezbytné jednoznačné vymezení základního významu v oboru užívaných pojmů tak, aby nemohlo dojít při zpracovávání znaleckých posudků a při interpretaci jejich výsledků k jakýmkoliv nejasnostem či nepřesnostem. Za dobrou praxi autorka považuje sjednocení v oboru užívaných pojmů, resp. sjednocení významu jednotlivých pojmů, s doporučeními Mezinárodních oceňovacích standardů. Jako příklad již autorka uvedla, že v oblasti oceňování je potřebné přidržet se bez výhrad významu slov *cena* a *hodnota*. V rámci dobré praxe je potom nanejvýš vhodné významy jednotlivých užívaných pojmů jednoznačně a vyčerpávajícím způsobem vymežit právně závazným předpisem.

Základní náplní práce znalce je vypracovávání znaleckých posudků. V rámci této práce uvažujeme jen o posudcích oceňujících nemovité věci. Na počátku vždy přichází zadání účelu vypracování konkrétního posudku, popřípadě doplněné o konkrétní otázky. Podle účelu posudku znalec zvolí další postup vedoucí k naplnění zadání. Současně tím zvolí způsob určení žádané ceny, případně hodnoty nemovité věci. Dalším krokem znalce je získání relevantních podkladů potřebných k vypracování posudku, a to včetně místního šetření. Problém vzniká v okamžiku, kdy je v souladu se zadáním posudku znalec zákonem nucen použít konkrétní metodu, pro jejíž aplikaci však nemá dostatek relevantních a aktuálních podkladů, takže dle doporučení Komentáře k určování obvyklé ceny určí jediným zákonným způsobem cenu zjištěnou. Ta však nemusí odpovídat skutečnému stavu realitního trhu v místě. Další dobrou praxi autorka spatřuje ve větší volnosti znalců při výběru vhodných metod k určení skutečné hodnoty oceňované nemovité věci tak, aby výsledky znaleckých posudků se co nejvíce blížily realitě a také, aby při oceňování jedné nemovité věci docházeli různí znalci vždy ke srovnatelným výsledkům. Autorka má tedy za to, že v současné době je oceňovací vyhláška příliš omezující a neumožňuje znalcům dostatečný prostor pro využití jejich profesních znalostí a zkušeností, především z oblasti aktuálního realitního trhu. A za další dobrou praxi autorka považuje především existenci organizací, obdobu německých výborů znalců, které by průběžně zajišťovaly vedení aktuálních databází všech dostupných a pro kvalitní znaleckou činnost nezbytných údajů a které by znalcům poskytovaly především informační podporu.

U znaleckých objektů je potřeba brát v úvahu především rozdílný přístup v obou státech především při vymezení pojmu *majetek*. Z pohledu autorky se český přístup k vymezení majetku jeví jako vhodnější praxe, neboť sám objekt oceňování má zvláště v případě pozemků svoji trvalou fyzickou podstatu, kdežto právní vtahy jsou již ze své podstaty dočasné a mohou se zásadním způsobem změnit, aniž by objekt sám doznal jakékoliv změny.

10 ZÁVĚR

Cílem této práce bylo v systémovém pojetí porovnat situaci v České republice a ve Spolkové republice Německo a nalézt vhodné praxe využitelné při práci znalců v podmínkách ČR a navrhnout vhodné opatření, která by mohla přispět k rozvoji znalectví se zvláštním důrazem na řešení problémů spojených se stanovením směnné hodnoty nemovitých věcí.

Autorka při řešení jednotlivých úkolů aplikovala komplexně srovnávací analýzu podmínek pro práci znalců a odhadců nemovitostí ve Spolkové republice Německo, která dosud nebyla pro tuto oblast použita. Přitom takovéto analýzy jsou v oboru oceňování potřebné především v rámci Evropské unie, neboť zde chybí jednotné metody oceňování, existuje nejednotnost v odborném názvosloví a i v mnoha přístupech přetrvává určitá nekompatibilita. Jedná se o velmi složitou problematiku, kterou autorka v této práci řešila využitím systémového přístupu k řešení takto náročného problému. Právě proto, že se autorka jako jedna z prvních v této oblasti pokusila řešit vytyčené úkoly aplikací systémového přístupu, rozdělila svoji práci více kapitol s cílem usnadnit čtenáři orientaci v problematice s tím, že kapitoly zabývající se analýzou konkrétních prvků oceňovacího znalectví ukončila dílčími analýzami výsledku.

Velkou komplikací se hned z počátku projevila nejednotnost ve významech odborných pojmů, která autorce výrazně ztěžovala práci s rozsáhlou německou literaturou a s právními předpisy obou zemí. Autorka se však tyto komplikace snažila eliminovat četnými konzultacemi při svých stážích ve Spolkové republice Německo a stálou komunikací s tamními odborníky. I když tyto komplikace nebyly zdaleka jediné, autorka věří, že jí sepsáním této práce podařilo přinejmenším vyznačit cestu pro další bádání v této oblasti a nastínit nezvykle velký rozsah celé problematiky.

Teoretický přínos své práce autorka vidí především v objasnění pojmů používaných při oceňování v obou zemích, v objasnění rozdílnosti v přístupu k oceňování nemovitostí s důrazem na aplikaci oceňovacích metod v rozdílném právním prostředí, v objasnění rozdílnosti právního pohledu na majetek a v neposlední řadě ve zmapování právních předpisů ovlivňujících znaleckou činnost ve Spolkové republice Německo, a to vše i ve světle dosud projednávaného vládního návrhu zákona o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech.

Novost své práce autorka spatřuje především ve strukturovaném pohledu na znaleckou činnost, který přináší možnost formovat způsob, jakým je možné pracovat se soubory informací a tyto porovnávat tak, aby mohly být zohledněny všechny podstatné faktory.

Praktický přínos má práce pro znalce a další odborníky, před kterými stojí úkol oceňovat nemovité věci pro zahraniční investory, aby pro ně srozumitelným a přezkoumatelným způsobem mohli zpracovat znalecký posudek, a to i za využití německých

metod a postupů. Konečně nejenom pro zahraniční investory mohou znalci využít zahraniční oceňovací metody k ověření plauzibility vlastních výsledků. Práce přináší ucelený náhled na německý přístup k oceňování nemovitostí, který je případně možné v praxi využít i v České republice.

Přínos pro pedagogiku má tato práce především v tom, že studujícím daného oboru předkládá ucelený náhled na porovnání oceňovací praxe v České republice a ve Spolkové republice Německo, obeznamuje studenty s právními předpisy v dané oblasti, metodami oceňování, postupy při oceňování nemovitostí a předkládá jim obsáhlý seznam zdrojů informací. Studenti tak mají při přípravě zahraničních stáží a během nich možnost získat nové hlubší informace, potřebné pro smysluplné absolvování stáže.

Autorka na tomto místě ví, že kdyby tuto práci začínala sepisovat nyní, její text by byl obsažnější a obsahoval by další a hlubší poznatky z dané problematiky. Přesto je přesvědčena, že svojí prací přidala alespoň malý kamínek do cesty, kterou svojí vysoce odbornou prací usilovně po dlouhou dobu dláždí pracovníci Ústavu soudního inženýrství VUT v Brně.

11 SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

BAYERLEIN, Walter a Klaus G. AURNHAMMER. *Praxishandbuch Sachverständigenrecht*. 4., vollständig überarbeitete Aufl. München: C.H. Beck, 2008. ISBN 978-3-406-56865-7.

BRADÁČ, Albert. K současnému postavení znalců v ČR. *Soudní inženýrství*. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, 2014, 25/2014(4), 254-266. ISSN 1221-443X.

BRADÁČ, Albert a Rolf BRACHMANN. *Soudní inženýrství*. Dot. 1. vyd. Brno: CERM, 1999. ISBN 80-720-4133-9.

BRADÁČ, Albert, Miroslav KLEDUS a Pavel KREJČÍŘ. *Soudní znalectví*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2010. ISBN 978-80-7204-704-8.

BRADÁČ, Albert. *Soudní inženýrství*. Dot. 1. vyd. Brno: CERM, 1999. ISBN 80-7204-133-9.

BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1.

BRADÁČ, Albert. Tristní stav znalecké činnosti v ČR v roce 2016. *Soudní inženýrství*. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, 2016, 27/2014(2). ISSN 1221-443X.

BRUMOVSKÝ, M. Standardizace a harmonizace znaleckého postupu při zjištění obvyklé ceny nemovitosti. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2011. 185 s. Vedoucí disertační práce Ing. Milan Šmahel, Ph.D.

HIECKE, K. A KOL. *Oceňování nemovitostí*. Praha SNTL /Bratislava ALFA, 1976.

JANÍČEK, Přemysl. *Systémové pojetí vybraných oborů pro techniky: hledání souvislostí: učební texty*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2007. ISBN 978-80-7204-554-9.

JANÍČEK, Přemysl. *Systémová metodologie: brána do řešení problémů*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2014. ISBN 978-80-7204-887-8.

JANÍČEK, Přemysl. *Systémové pojetí vybraných oborů pro techniky: hledání souvislostí: učební texty*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2007. ISBN 978-80-7204-554-9.

KLEDUS, Robert. *Obecná metodika soudního inženýrství*. I. vydání. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2012. ISBN 978-80-214-4551-2.

KLEDUS, Robert. Pojmy cena a hodnota v právních předpisech a při oceňování majetku. *ACTA STING*. Brno: ACTA STING, 2016, 4/2016(4), 103-117. ISSN 1805-6873.

KLEDUS, Robert, Aleš VÉMOLA a Rostislav DROCHYTKA. Příprava nového zákona o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech. *Soudní inženýrství*. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, 2016, 27/2016(2), str. 47-49. ISSN 1221-443X.

KLEDUS, Robert. Znalecký objekt v oceňovacím znalectví. *Soudní inženýrství*. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, 2009, **20-2009**(2), 72-84. ISSN 1221-443X.

KLEIBER, Wolfgang, Roland FISCHER a Ullrich WERLING. *Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV*. 7., vollst. neu bearb. Aufl. Köln: Bundesanzeiger, c2014. Bau und Immobilien. ISBN 978-3-8462-0218-0.

KLIKOVÁ, Alena, Miroslav KLEDUS a Pavel KREJČÍŘ. *Stavební právo: praktická příručka*. 3., aktualiz. vyd. Praha: Linde, 2009. Praktická právnická příručka. ISBN 978-80-7201-764-5.

KLIKA, Pavel a Robert KLEDUS. *Teorie oceňování nemovitých věcí* [online]. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2019, 1-131 [cit. 2019-06-13]. ISBN 978-80-214-5743-0.

KRABEC, Tomáš. *Oceňování podniku a standardy hodnoty*. Praha: Grada, 2009. Prosperita firmy. ISBN 978-80-247-2865-0.

MAŘÍK, Miloš a Pavla MAŘÍKOVÁ. Hodnotové báze pro oceňování podniku-stále otevřený problém. *Odhadce a oceňování podniku*. Praha: Česká komora odhadců majetku, profesní sdružení znalců a odhadců, 2011, XVII(3-4/2011), 37-56. ISSN 1213-8223.

Medzinárodné ohodnocovacie štandardy. 6. vyd. Bratislava: Slovenská Asociácia Ekonomických Znalcov, 2005. ISBN 80-969248-5-0.

METZGER, Bernhard. *Wertermittlung von Immobilien und Grundstücken: Mit den geplanten Änderungen der Wertermittlungsreform*. 4., Auflage 2009. Freiburg im Breisgau: Haufe, Rudolf, 2009. ISBN 9783448100556.

ROSS, Franz Wilhelm a Rolf BRACHMANN. *Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken*. 29. Aufl., bearb. u. erg., 169.-176. Tsd. Isernhagen: Theodor Oppermann Verlag, 2005, 896 s. ISBN 3-87604-000-0.

ROSS, F., W. *Leitfaden für die Erstellung des Bauwertes*. Berlin. 1890.

ROSS, Franz Wilhelm, Rolf BRACHMANN a Petr HOLZNER. *Zjišťování stavební hodnoty budov a obchodní hodnoty nemovitostí*. 1. vyd. Překlad Pavel Schier. Praha: Consultinvest, 1993, 598 s. ISBN 80-901-4860-3.

SPRENGNETTER/KIERIG, SPRENGNETTER a IMMOBILIENBEWERTUNG. *ImmoWertV - Das neue Wertermittlungsrecht; Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung*. Sinzig: Sprengnetter, 2010. ISBN 978-3-937513-51-5.

VACULOVIČOVÁ, V. Způsoby ocenění nemovitostí v Německu se zaměřením na nemovitost typu byt. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2012. 87 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Pavel Klika, Ph.D.

WEIGEL, Lubomír. *Oceňování nemovitostí podle předchozích cenových předpisů na území České republiky (1897-1994)*. Brno: CERM, 2002. ISBN 80-7204-259-9.

12 SEZNAM PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SOUDNÍCH ROZHODNUTÍ SPOLKOVÉ REPUBLIKY NĚMECKO

BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND: *Abgrenzung von Innenbereich und Außenbereich; Erfordernis einer Bodenverkehrsgenehmigung bei einer Grundstücksteilung; Begriff des "Grundstückes" im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB); Genehmigungsfähigkeit einer Grundstücksteilung; Voraussetzung der Anwendbarkeit der Vorschriften über den unbeplanten Innenbereich: Urteil.*

In: Berlin: Bundesverwaltungsgericht, 1973, BVerwG IV C 48.72.

Dostupné také z: <https://www.jurion.de/urteile/bverwg/1973-12-14/bverwg-iv-c-4872/>.

BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND: *Baugesetzbuch (BauGB)*

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. 11. 2017 (BGBl. I S. 3634).

Dostupný také z: <https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/>.

BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND: *Baunutzungsverordnung (BauNVO)*

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Dostupné také z: <https://www.gesetze-im-internet.de/baunvo/>.

BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND: *Baustellenverordnung (BaustellV)* in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Juni 1998 (BGBl. I S. 1283), die zuletzt durch Artikel 27 des Gesetzes vom 27. Juni 2017 (BGBl. I S. 1966) geändert worden ist.

Dostupné také z: <https://www.gesetze-im-internet.de/baustellv/>.

BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND: *Bundesberggesetz (BBergG)* in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. August 1980 (BGBl. I S. 1310), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 4 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.

Dostupný také z: <https://www.gesetze-im-internet.de/bbergg/>.

BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND: *Betriebskostenverordnung (BetrKV)* in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), die durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958) geändert worden ist.

Dostupné také z: <https://www.gesetze-im-internet.de/betrkv/>.

BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND: *Bewertungsgesetz (BewG)* in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. November 2016 (BGBl. I S. 2464) geändert worden ist.

Dostupný také z: <https://www.gesetze-im-internet.de/bewg/>.

BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND: *Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)* in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31. Januar 2019 (BGBl. I S. 54) geändert worden ist.

Dostupný také z: <http://www.gesetze-im-internet.de/bgb/>.

BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND: *Bodenschätzungsgesetz (BodSchätzG)* in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Dezember 2007 (BGBl. I S. 3150, 3176), das durch Artikel 232 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.

Dostupný také z: https://www.gesetze-im-internet.de/bodschaetzg_2008/.

BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND: Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie - BRW-RL) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Januar 2011 (BAZ. S. 597).

Dostupná také z: https://www.jurion.de/gesetze/brw_rl/.

BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND: BVerGE 78, 58 (71); 112, 93 (107) – rozhodnutí Spolkového ústavního soudu (*Bundes Verfassungsgericht*). Dostupné ve sbírce: <https://www.bundesverfassungsgericht.de/DE/Entscheidungen/Entscheidungen/Amtliche%20Sammlung%20BVerfGE.html>.

BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND: *Dienstleistungs-Informationspflichten-Verordnung* (DL-InfoV)) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 2010 (BGBl. I S. 267).

Dostupné také z: <https://www.gesetze-im-internet.de/dlinfov/>.

BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND: *Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts* (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. November 2015 (BAZ. AT 04.12.2015 B4).

Dostupná také z: https://www.jurion.de/gesetze/ew_rl/.

BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND: *Grundbuchordnung* (GBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), die zuletzt durch Artikel 11 Absatz 18 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2745) geändert worden ist.

Dostupný také z: <https://www.gesetze-im-internet.de/gbo/>.

BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND: *Gewerbeordnung* (GewO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Februar 1999 (BGBl. I S. 202), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. November 2018 (BGBl. I S. 2666) geändert worden ist.

Dostupný také z: <https://www.gesetze-im-internet.de/gewo/>.

BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND: Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland (GG) in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 100-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. 3. 2019 (BGBl. I S. 404) geändert worden ist.

Dostupný také z: <https://www.gesetze-im-internet.de/gg/GG.pdf>.

BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND: *Gründerwerbsteuergesetz* (GrEStG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Februar 1997 (BGBl. I S. 418, 1804), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 25. März 2019 (BGBl. I S. 357) geändert worden ist.

Dostupný také z: https://www.gesetze-im-internet.de/grestg_1983/.

BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND: *Grundsteuergesetz* (GrStG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. August 1973 (BGBl. I S. 965), das zuletzt durch Artikel 38 des Gesetzes vom 19. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2794) geändert worden ist.

Dostupný také z: https://www.gesetze-im-internet.de/grstg_1973/.

BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND: *Honorarordnung für Architekten und Ingenieure* (Verordnung über die Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen – HOAI) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Juli 2013 (BGBl. I S. 2276).

Dostupné také z: <https://dejure.org/gesetze/HOAI>.

BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND: *Handwerksordnung* (HWO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. September 1998 (BGBl. I S. 3074; 2006 I S. 2095), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2143) geändert worden ist. Dostupné také z: <https://www.gesetze-im-internet.de/hwo/>.

BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND: *Gesetz zur vorläufigen Regelung des Rechts der Industrie- und Handelskammern* (IHKG) in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 701-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 93 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 626) geändert worden ist. Dostupný také z: <https://www.gesetze-im-internet.de/ihkg/>.

BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND: *Zweite Berechnungsverordnung* (II. BV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), die zuletzt durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614) geändert worden ist. Dostupné také z: https://www.gesetze-im-internet.de/bvo_2/.

BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND: *Immobilienwertermittlungsverordnung* (ImmoWertV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639). Dostupné také z: <https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv/>.

BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND: *Justizvergütungs- und entschädigungsgesetz* (JVEG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718, 776), das zuletzt durch Artikel 5 Absatz 2 des Gesetzes vom 11. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2222) geändert worden ist. Dostupný také z: <https://www.gesetze-im-internet.de/jveg/>.

BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND: *Gesetz über Ordnungswidrigkeiten* (OWiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Februar 1987 (BGBl. I S. 602), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2571) geändert worden ist. Dostupný také z: https://www.gesetze-im-internet.de/owig_1968/.

BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND: *Partnerschaftsgesellschaftsgesetz* (PartGG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juli 1994 (BGBl. I S. 1744), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2015 (BGBl. I S. 2565) geändert worden ist. Dostupný také z: <https://www.gesetze-im-internet.de/partgg/>.

BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND: *Pfandbriefgesetz* (PfandBG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Mai 2005 (BGBl. I S. 1373), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. März 2019 (BGBl. I S. 357) geändert worden ist. Dostupný také z: <https://www.gesetze-im-internet.de/pfandbg/>.

BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND: *Gesetz über die Preisstatistik* (PreisStatG) in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 720-9, veröffentlichten bereinigten Fassung vom 9. August 1958, das zuletzt durch Artikel 71 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (BGBl. I S. 1594) geändert worden ist. Dostupný také z: <http://www.gesetze-im-internet.de/preisstatg/>.

BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND: *Partnerschaftsregisterverordnung* (PRV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Juni 1995 (BGBl. I S. 808), die zuletzt durch Artikel 5 Absatz 3 des Gesetzes vom 10. November 2006 (BGBl. I S. 2553) geändert worden ist. Dostupné také z: <http://www.gesetze-im-internet.de/prv/>.

BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND: *Strafgesetzbuch* (StGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. November 1998 (BGBl. I S. 3322), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2019 (BGBl. I S. 350) geändert worden ist.
Dostupný také z: <https://www.gesetze-im-internet.de/stgb/>.

BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND: *Strafprozeßordnung* (StPO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. April 1987 (BGBl. I S. 1074, 1319), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. April 2019 (BGBl. I S. 466) geändert worden ist.
Dostupné také z: <https://www.gesetze-im-internet.de/stpo/>.

BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND: *Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts* (Sachwertlinie – SW-RL) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012 B1). Dostupná také z: https://www.jurion.de/gesetze/sw_rl/.

BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND: *Urheberrechtsgesetz* (UrhG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. September 1965 (BGBl. I S. 1273), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. November 2018 (BGBl. I S. 2014) geändert worden ist.
Dostupný také z: <https://www.gesetze-im-internet.de/urhg/>.

BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND: Gesetz gegen den unlauteren Wettbewerb (UWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. März 2010 (BGBl. I S. 254), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18. April 2019 (BGBl. I S. 466) geändert worden ist.
Dostupný také z: https://www.gesetze-im-internet.de/uwg_2004/

BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND: *Verdienststatistikgesetz* (VerdStatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3291), das zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 28. Juli 2015 (BGBl. I S. 1400) geändert worden ist.
Dostupný také z: <http://www.gesetze-im-internet.de/verdstatg/>.

BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND: Gesetz über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (Vermessungs- und Katastergesetz – VermKatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Oktober 1990, das zuletzt durch Art. 4 G zur Anpassung von Vorschriften aus dem Bereich Umwelt und Bau an die europäische Datenschutz-Grundverordnung vom 18.12.2018 (Brem.GBl. S. 651) geändert worden ist.
Dostupný také z: <https://beck-online.beck.de/Dokument?vpath=bibdata%2Fges%2Fbrvermkatg%2Fcont%2Fbrvermkatg.htm&anchor=Y-100-G-BRVERMKATG>.

BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND: *Verpflichtungsgesetz* (VerpflG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 1974 (BGBl. I S. 469, 547), das durch § 1 Nummer 4 des Gesetzes vom 15. August 1974 (BGBl. I S. 1942) geändert worden ist.
Dostupný také z: <http://www.gesetze-im-internet.de/verpflg/>.

BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND: *Verwaltungsgerichtsordnung* (VwGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. März 1991 (BGBl. I S. 686), die zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. Juli 2018 (BGBl. I S. 1151) geändert worden ist.
Dostupné také z: <https://www.gesetze-im-internet.de/vwgo/>.

BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND: Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. März 2014. Dostupná také z: http://www.verwaltungsvorschriften-im-internet.de/bsvwvbund_20032014_SW11412443.htm.

BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND: Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2003 (BGBl. I S. 102), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2639) geändert worden ist. Dostupný také z: <https://www.gesetze-im-internet.de/vwvfg/>.

BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND: Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Dezember 2014 (BGBl. I S. 1962) geändert worden ist. Dostupný také z: <https://www.gesetze-im-internet.de/woeigg/>.

BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND: *Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken* (Wertermittlungsrichtlinien 2006 - WertR 2006) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2006 (BAnz. Nr. 108a vom 10. Juni 2006). Dostupné také z: https://www.jurion.de/gesetze/wertr_2006-1/.

BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND: *Wohnflächenverordnung* (WoFlV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346). Dostupný také z: <https://www.gesetze-im-internet.de/woflv/>

BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND: *Wohnungsbindungsgesetz* (WoBindG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2404), das zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist. Dostupný také z: <https://www.gesetze-im-internet.de/wobindg/BJNR009540965.html>.

BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND: *Zivilprozessordnung* (ZPO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Dezember 2005 (BGBl. I S. 3202; 2006 I S. 431; 2007 I S. 1781), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 31. Januar 2019 (BGBl. I S. 54) geändert worden ist. Dostupný také z: <https://www.gesetze-im-internet.de/zpo/>.

BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND: *Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung* (ZVG) in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-14, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 24. Mai 2016 (BGBl. I S. 1217) geändert worden ist. Dostupný také z: <https://www.gesetze-im-internet.de/zvg/>

BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND. *DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER FÜR MÜNCHEN UND OBERBAYERN ÜBER DIE ÖFFENTLICHE BESTELLUNG UND VEREIDIGUNG VON SACHVERSTÄNDIGEN: Sachverständigenordnung.*

In: München: IHK München und Oberbayern, 2016.

Dostupné z: <https://www.ihk-muenchen.de/ihk/documents/Service/Sachverst%C3%A4ndiger/sachverstaendigenordnung.pdf>

13 SEZNAM PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ ČESKÉ REPUBLIKY

(zákony a vyhlášky ČR jsou v tomto seznamu uvedeny ve zjednodušené formě)

ČESKÁ REPUBLIKA, Ministerstva spravedlnosti ČR, Instrukce č. 8/2017 ze dne 23. 11. 2017, č. j. MSP-26/2017-OJD-ORG/32, o správním řízení ve věcech znalců a tlumočnicků a o některých dalších otázkách, příloha č. 10. Dostupná také z: <https://static.kstcr.cz/data/uploaded/7zi0pf78n82pqgvmyheimwuh7hqpo6/instrukce-msp-8-2017-a-prilohy.pdf>.

ČESKÁ REPUBLIKA, MFČR, 2014. Komentář k určování obvyklé ceny. Dostupný z: <https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/ocenovani-majetku/komentare/komentar-k-urcovani-obvykle-ceny-oceneni-19349>.

ČESKÁ REPUBLIKA, PS PČR, 2019. Sněmovní tisk 72/5. Dostupný také z: <http://www.psp.cz/sqw/historie.sqw?o=8&T=72>.

ČESKÁ REPUBLIKA, PS PČR, 2019. Sněmovní tisk 72/6. Dostupný také z: <http://www.psp.cz/sqw/historie.sqw?o=8&T=72>.

Návrh vyhlášky o odměně, náhradě hotových výdajů a náhradě za ztrátu času včetně času stráveného na cestě za výkon znalecké činnosti z roku 2017.

Vyhláška č. 37/1967 Sb., k provedení zák. č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících.

Vyhláška č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí.

Zákon č. 40/2009 Sb., trestní zákoník.

Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku.

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

Zákon č. 40/1964 Sb. občanský zákoník.

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Zákon č. 140/1961 Sb., trestní zákon.

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, s aktuální prováděcí vyhláškou.

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu.

Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě.

Zákon č. 190/2004 Sb., zákon o dluhopisech.

Zákon č. 256/2013Sb., o katastru nemovitostí.

Zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury.

Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách.

14 SEZNAM ELEKTRONICKÝCH ZDROJŮ

Arbeitskreis der Gutachterasschüsse und oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland: Das Bodenrichtwertinformationssystem [online]. Bonn: Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen der Länder der Bundesrepublik Deutschland (AdV), 2019. Dostupné z: <http://www.gutachterausschuesse-online.de/index.html>.

Banky.cz [online]. Brno: Top-in.cz, 2019. Dostupné z: <https://www.banky.cz/hypotecni-slovník/zastavni-hodnota-nemovitosti/>.

Gabler Wirtschaftslexikon [online]. Wiesbaden: Springer Gabler | Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH. Dostupný z: <https://wirtschaftslexikon.gabler.de/>.

Große Kreisstadt Waldshut-Tiengen [online]. Bühlerzell: cm city media, GmbH. 2019. Dostupné z: https://www.waldshut-tiengen.de/fileadmin/Dateien/Bilder/Stadtverwaltung/Waldshut_2017.pdf.

Sachverständigenrecht: Themenfelder gestern, heute und morgen [online]. Köln: Reguvis, Bundesanzeiger Verlag, 2015, [cit. 2018-11-08]. Dostupné z: <https://www.bundesanzeiger-verlag.de/kfz-sv/aktuelles/fachbeitraege/detail-fachbeitraege/artikel/sachverstaendigenrecht-themenfelder-gestern-heute-und-morgen-17519.html>.

Seznam znaleckých oborů a odvětví pro výkon znalecké činnosti je stanoven vyhláškou Ministerstva spravedlnosti ČR č.123/2015 Sb. ze dne 19. května 2015. Dostupná také z: <https://www.epravo.cz/top/zakony/sbirka-zakonu/vyhlaska-ze-dne-19-kvetna-2015-kterou-se-stanovi-seznam-znaleckych-oboru-a-odvetvi-pro-vykon-znalecke-cinnosti-20550.html>.

Vládní nařízení č. 106/1947 Sb. z. a n. a vl. nař. č. 163/1947 Sb. z. a n. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/vyhledavani-aspi/?Id=15657&Section=1&IdPara=1&ParaC=2> a zde: <https://www.epravo.cz/vyhledavani-aspi/?Id=15880&Section=1&IdPara=1&ParaC=2>.

15 SEZNAM TABULEK

- Tab. 1: Znalci, znalecké ústavy, znalecké kanceláře v ČR a SRN
- Tab. 2: Přehled základních znaleckých objektů
- Tab. 3: Přehled základních pojmů souvisejících s oceňováním
- Tab. 4: Přehled pojmů souvisejících se zjišťováním hodnoty v SRN
- Tab. 5: Porovnání oceňovacích metod v ČR a v SRN
- Tab. 6: Odměna znalce dle honorářové skupiny (výběr)
- Tab. 7: Honorářová skupina dle jednotlivých oborů činnosti znalce (výběr)

16 SEZNAM OBRÁZKŮ

- Obr. 1: Podmnožina systému veličin Σ (Ω)
Zdroj.: JANÍČEK, Přemysl. *Systémová metodologie: brána do řešení problémů*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2014. ISBN 978-80-7204-887-8. Str. 60-A. Původní obr. 20-A graficky upraven autorkou.
- Obr. 2: Znalectví jako strukturovaný objekt v ČR
Zdroj: KLEDUS, Robert. *Obecná metodika soudního inženýrství*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2012. ISBN 978-80-214-4551-2. Str. 14. Původní obr. 1.1 graficky upraven autorkou.
- Obr. 3: Přehled certifikací HyperZert
Zdroj: *HyperZert* [online]. Berlin: HyperZert, 2019 [cit. 2019-04-17].
Dostupné z: <https://www.hypzert.de/>
Původní schéma graficky upraveno a text přeložen autorkou.
- Obr. 4: Schéma průběhu stanovení obvyklé ceny v ČR porovnávacím způsobem – přímé porovnání
Zdroj: BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1. Str. 354.
- Obr. 5: Schéma průběhu stanovení obvyklé ceny v ČR porovnávacím způsobem – nepřímé porovnání
Zdroj: BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1. Str. 355.
- Obr. 6: Schéma stanovení srovnávací hodnoty v SRN
Zdroj: Schéma převzato z VW-RL, odst. 7.4. Překlad a grafická úprava autorka.
- Obr. 7: Schéma průběhu zjišťování věcné hodnoty
Zdroj: Schéma převzato z VW-RL, čl. 7, odst. 4. Překlad a grafická úprava autorka.
- Obr. 8: Schéma stanovení výnosové metody
Zdroj: Schéma převzato z EW-RL, čl. 4.4. Překlad a grafická úprava autorka.
- Obr. 9: Výřez mapy směrných hodnot půdy pro oblast Waldshut
Zdroj: *Große Kreisstadt Waldshut-Tiengen* [online]. Bühlerzell: cm city media, GmbH. 2019 [cit. 2019-04-04]. Dostupné z: https://www.waldshut-tiengen.de/fileadmin/Dateien/Bilder/Stadtverwaltung/Waldshut_2017.pdf

Obr. 10: Místní působnost výborů znalců v SRN
Zdroj: *Große Kreisstadt Waldshut-Tiengen* [online]. Bühlerzell: cm city media, GmbH. 2019 [cit. 2019-04-04]. Dostupné z: https://www.waldshut-tiengen.de/fileadmin/Dateien/Bilder/Stadtverwaltung/Waldshut_2017.pdf

17 SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

(v tomto seznamu nejsou uvedeny zkratky legislativních dokumentů a jejich sbírek)

Zkratka (symbol):	Význam:
ad hoc.	Z latiny; na toho, na tento účel.
apod.	A tak podobně.
atd.	A tak dále.
cit.	Citace, citováno.
č.	Číslo.
čl.	Článek.
das; (s)	Něm. mužský rod podstatného jména (neutrum).
der; (r)	Něm. mužský rod podstatného jména (maskulinum).
die; (e)	Něm. ženský rod podstatného jména (femininum).
DPH	Daň z přidané hodnoty uplatňovaná v České republice.
EU	Evropská unie.
GmbH.	Něm. <i>Gesellschaft mit beschränkter Haftung</i> – společnost s ručením omezeným.
kap.	Kapitola.
Kč	Koruna česká.
KS	Krajský soud.
m ³	Metr krychlový, měrná jednotka.
MF (MF ČR)	Ministerstvo financí České republiky.
např.	Například.
násl.	Následující, a následující.
něm.	Německy, v německém jazyce.
obr.	Obrázek.
odst.	Odstavec.
PS PČR	Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky.
resp.	Z latinského <i>respektive</i> (<i>hledě</i>): lépe řečeno.
s.r.o.	Společnost s ručením omezeným.
srov.	Srovnej, nahlédni do.
str.	Strana.

tab.	Tabulka.
TÜV	něm. Technischer Überwachungs-Verein, - Technické kontrolní sdružení
tzv.	Takzvaně, takzvaný.
viz	Vid', odkaz na konkrétní stať či kapitolu.
€/m ²	Měrná cena v EUR na metr čtvereční.