



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

ANALÝZA A FORMULACE ROZHODOVACÍCH PROBLÉMŮ ZNALCE PŘI OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

ANALYSIS AND DEFINITION OF DECISION PROBLEMS OF EXPERT IN REAL ESTATE
VALUATION

DIZERTAČNÍ PRÁCE

DOCTORAL THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

ING. ZDENĚK KREJZA

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

DOC. ING. ALENA TICHÁ, PH.D.

BRNO 2013

ZADÁNÍ DIZERTAČNÍ PRÁCE

student(ka): Ing. Zdeněk Krejza

který/která studuje v **doktorském studijním programu**

obor: **Soudní inženýrství (3917V001)**

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

ANALÝZA A FORMULACE ROZHODOVACÍCH PROBLÉMŮ ZNALCE PŘI OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

v anglickém jazyce:

ANALYSIS AND DEFINITION OF DECISION PROBLEMS OF EXPERT IN REAL ESTATE VALUATION

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Zmapovat současný stav znalecké praxe v oblasti oceňování nemovitostí.

Provést analýzu poznatků z oblasti rozhodování a oceňování.

Definovat základní rozhodovací body (momenty), vytvořit grafické modelové schéma pro rozhodování při oceňování nemovitostí.

Navrhnout pravidla standardizovaného postupu rozhodování znalce při oceňování nemovitostí.

Cíle dizertační práce:

Cílem disertační práce je zmapovat oblast soudního inženýrství, oceňování a rozhodování znalce ve vazbě na oceňování nemovitostí, popsat jednotlivé typy rozhodování použitelné pro proces oceňování nemovitostí a navrhnout pravidla pro standardizovaný postup znalce při rozhodování v oblasti oceňování nemovitostí. Pro lepší představu o rozhodovacím procesu použít grafickou formu zobrazení.

Seznam odborné literatury:

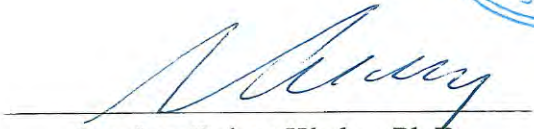
- BRADAČ, A. a kol. Soudní inženýrství. Dotisk prosinec 1999. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 1997. ISBN 80-7204-133-9.
- BRADÁČ, A. a kolektiv. Teorie oceňování nemovitostí. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2008. s. 5. ISBN 978-80-7204-578-5.
- KŘUPKA, J.; KAŠPAROVÁ, M.; MÁCHOVÁ, R. Rozhodovací procesy. Pardubice: 2012. ISBN: 978-80-7394-478-9.
- FOŘT, J.; DĚTINA, J.; HRŮZOVÁ, H.: Manažerské rozhodování. Praha: Ekopress, 2006. ISBN: 80-86929-15-9.
- ROBBINSON, S. P. COULTER, M. Management. Praha: Grada Publishing, 2005. ISBN 80-247-0495-1.
- DONNELLY, J. H. GIBBON, J. L. IVANCEVICH, J. M. Management. Vyd. 2. Praha: Grada Publishing, 2005. ISBN 80-7169-422-3.

Vedoucí dizertační práce: doc. Ing. Alena Tichá, Ph.D.

Termín odevzdání dizertační práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2012/13.

V Brně, dne 28.8.2013




doc. Ing. Robert Kledus, Ph.D.
ředitel vysokoškolského ústavu

Abstrakt

Disertační práce se zabývá rozhodováním znalce při oceňování nemovitostí. Vzhledem ke složitosti procesu a problematice oceňování lze předpokládat, že i rozhodování bude složitý proces. Je zřejmé, že rozhodování znalce má zásadní význam na výsledek oceňovacího procesu. Toto téma je v současné době poměrně málo probádané, a proto se práce bude zabývat analýzou a formulací rozhodovacích problémů znalce při oceňování nemovitostí.

Práce se zabývá analýzou současného stavu soudního inženýrství a rozhodování ve vazbě oceňování nemovitostí. Obecný rozhodovací proces, členěný do sedmi etap je pak přizpůsoben potřebám rozhodování znalce při oceňování nemovitostí. Obdobně jako při manažerském rozhodování je rozhodovací proces při oceňování nemovitostí členěn do tří úrovní, pro které jsou formulovány zásadní rozhodovací problémy, které vedou k formulaci rozhodovacích zásad znalce při oceňování nemovitostí. Pro lepší pochopení obsáhlosti procesu rozhodování při oceňování nemovitostí byly vytvořeny rozhodovací stromy resp. schémata, jejichž funkčnost byla ověřena v závěru práce na konkrétním příkladu ocenění nemovitosti cenou zjištěnou.

Klíčová slova

Rozhodování, rozhodovací proces, analýza, problém, pravděpodobnost, grafický model, rozhodovací strom, rozhodovací schéma, manažer, manažerské rozhodování, znalec, soudní znalec, oceňování, cena, hodnota, oceňovací způsob, nemovitost, soudní inženýrství, etický kodex znalce.

Abstract

The thesis deals with the decision-making of the expert in real estate valuation. Due to the complexity of the process and the difficulties of valuation it can be assumed that the decision will be an arduous process. It is obvious that the choice of an expert is crucial to the result of the valuation process. This topic is currently relatively little explored, and therefore the work will deal with the analysis and formulation of decision problems expert in real estate valuation.

The thesis analyses the current status of forensic engineering and decision-making regarding to real estate valuation. The general decision-making process, divided into seven steps, is adapted to the requirements of expert decision-making in real estate valuation. As in the managerial decision-making process, property valuation is also divided into three levels. These three levels considered the described fundamental decision problems that lead to the formulation of the expert decision-making principles in real estate valuation. For better understanding the extensiveness of the decision-making process in the valuation of real estate the author created a decision tree respectively schemes whose functionality has been verified at the end of the thesis, exemplified with the help of a specific case study of the determined price in real estate valuation.

Keywords

Decision-making, decision-making process, analysis, problem, probability, graphical model, decision tree, decision schema (diagram), manager, managerial decision-making, expert, forensic specialist, valuation, price, value, valuation form (system), real estate (property), forensic engineering, ethics standards of expert.

Bibliografická citace práce:

KREJZA, Z. *Analýza a formulace rozhodovacích problémů znalce při oceňování nemovitostí*, disertační práce (Ph.D.). Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství. 2013.

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že jsem předloženou práci zpracoval samostatně na základě vlastního výzkumu, konzultací a citovaných publikací.

Ing. Zdeněk KREJZA

V Brně, 30. 8. 2013

Poděkování

Rád bych touto cestou poděkoval své školitelce doc. Ing. Aleně Tiché, Ph.D. za cenné rady při konzultacích.

Dále bych rád poděkoval svým kolegům z Ústavu stavební ekonomiky a řízení a Ústavu soudního inženýrství za rady a poskytnuté studijní materiály.

V neposlední řadě bych chtěl poděkovat své rodině a přátelům za trpělivost, časový prostor a podporu během všech fází zpracování mé práce, především v té poslední.

Ing. Zdeněk KREJZA

V Brně, 30. 8. 2013

OBSAH

1. Úvod	13
1.1 Předmluva	13
1.2 Cíl práce a formulace hypotéz	15
1.3 Definice základních pojmů	16
2. Soudní inženýrství	20
2.1 Vědecká disciplína - Soudní inženýrství	20
2.2 Historický vývoj soudního znaleství	22
2.2.1 Znalecká činnost	22
2.2.2 Znalecké obory	23
2.2.3 Právní předpisy a znalecká činnost	24
2.2.4 Znalec	28
2.2.5 Činnost znalce	29
2.2.6 Znalosti a dovednosti znalce	29
2.3 Etický kodex znalce resp. znalecké činnosti	31
2.3.1 Čest	32
2.3.2 Integrita	33
2.3.3 Důvěryhodnost	34
2.3.4 Nestrannost	35
2.4 Nemovitost	36
3. Oceňování nemovitostí	38
3.1 Historie oceňování nemovitostí na území ČR	38
3.2 Právní předpisy a oceňování nemovitostí	40
3.2.1 Způsob oceňování staveb dle „Z“	41
3.2.2 Způsob oceňování pozemků dle „Z“	42
3.2.3 Způsob oceňování trvalých porostů dle „Z“	42
3.3 Cena a hodnota	43
3.3.1 Cena	45
3.3.1.1 Cena pořizovací	46
3.3.1.2 Cena časová	47
3.3.1.3 Cena obvyklá	48
3.3.1.4 Cena zjištěná	50
3.3.1.5 Cena zvláštní obliby (cena mimořádná)	53
3.3.2 Hodnota	54
3.3.2.1 Výchozí hodnota	54
3.3.2.2 Věcná hodnota	60
3.3.2.3 Výnosová hodnota	61
3.3.2.4 Tržní hodnota	62

3.3.3	Oceňovací metody.....	62
3.3.3.1	Metoda zjištění věcné hodnoty	63
3.3.3.2	Metoda výnosové hodnoty.....	63
3.3.3.3	Metoda rentního ocenění	63
3.3.3.4	Metoda zjištění obecné ceny prostým resp. váženým průměrem.....	63
3.3.3.5	Metoda zjištění obecné ceny pomocí koeficientu prodejnosti	63
3.3.3.6	Metoda indexového ocenění	63
3.3.3.7	Metody porovnávací (srovnávací, komparativní).....	64
3.3.3.8	Metoda ocenění podle jmenovité hodnoty.....	65
3.3.3.9	Metoda ocenění podle kurzové hodnoty	65
3.3.3.10	Metoda ocenění podle účetní hodnoty.....	65
3.3.3.11	Metoda zbytku.....	66
3.4	Předmět a účel oceňování nemovitostí	66
3.4.1	Součást a příslušenství nemovitosti	66
3.4.2	Předmět oceňování nemovitostí	69
3.4.3	Účel oceňování nemovitostí	71
3.4.3.1	Koupě a prodej nemovitosti	72
3.4.3.2	Směna nemovitosti.....	72
3.4.3.3	Darování nemovitosti.....	73
3.4.3.4	Dědění nemovitosti.....	73
3.4.3.5	Ocenění věcných břemen	74
3.4.3.6	Restituce a mimosoudní rehabilitace	74
3.4.3.7	Vyvláštění nemovitosti	75
3.4.3.8	Oceňování nemovitostí pro účetní evidenci	75
3.4.3.9	Stanovení výše škody	76
3.4.3.10	Stanovení nominální hodnoty zajišťujícího prostředku	77
3.4.3.11	Určení hodnoty nemovitosti pro účely nepeněžitěho vkladu	77
3.4.3.12	Ocenění nemovitosti pro účely insolventního řízení	77
3.4.3.13	Zjištění majetkové újmy na nemovitosti	78
3.4.3.14	Stanovení výše bezdůvodného obohacení	78
3.4.3.15	Zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví.....	79
3.4.3.16	Vypořádání „bezpodílového“ spoluvlastnictví	79
3.4.3.17	Koupě a prodej spoluvlastnického podílu	79
3.4.3.18	Odstoupení od smlouvy o dílo a vypořádání závazků smluvních stran.....	80
3.4.3.19	Ocenění nemovitosti pro jednání či rozhodování soudu, PČR a SZ.....	80
3.5	Podklady pro oceňování nemovitostí.....	80
3.6	Postup při ocenění nemovitostí.....	84
3.6.1	Výzvou ke zpracování znaleckého posudku	84

3.6.2	<i>Příprava - studium podkladů</i>	85
3.6.3	<i>Místní šetření</i>	86
3.6.4	<i>Nálezová část</i>	86
3.6.5	<i>Posudková část</i>	87
3.6.6	<i>Závěr posudku</i>	87
3.6.7	<i>Závěrečná kontrola</i>	87
4.	<i>Rozhodování</i>	88
4.1	<i>Obecně k rozhodování</i>	88
4.2	<i>Historie a současnost rozhodování</i>	89
4.3	<i>Teorie rozhodování</i>	90
4.3.1	<i>Rozhodovací proces</i>	92
4.3.2	<i>Teorie řízení</i>	96
4.3.3	<i>Vícekriteriální rozhodování</i>	98
4.3.4	<i>Struktura rozhodovacího procesu</i>	100
4.3.5	<i>Fáze rozhodovacího procesu</i>	103
4.3.5.1	<i>Identifikace negativního stavu</i>	103
4.3.5.2	<i>Analýza okolí</i>	103
4.3.5.3	<i>Formulace problému</i>	104
4.3.5.4	<i>Analýza problému</i>	104
4.3.5.5	<i>Identifikace kritérií</i>	105
4.3.5.6	<i>Přřazení vah ke kritériím</i>	105
4.3.5.7	<i>Formulace alternativ řešení</i>	105
4.3.5.8	<i>Analýza alternativ řešení</i>	105
4.3.5.9	<i>Vyhodnocení nejlepší alternativy</i>	105
4.3.5.10	<i>Návrh a implementace řešení</i>	105
4.3.5.11	<i>Kontrola vyhodnocení efektivnosti realizovaného řešení</i>	106
4.3.6	<i>Pravděpodobnost v teorii rozhodování</i>	106
4.4	<i>Rozhodovací stromy</i>	108
4.5	<i>Rozhodování při oceňování nemovitostí</i>	109
4.6	<i>Rozhodnutí o druhu ceny</i>	109
4.7	<i>Rozhodnutí o metodě ocenění</i>	112
4.8	<i>Rozhodování ve znalecké praxi</i>	113
5.	<i>Analýza rozhodovacího procesu</i>	116
5.1	<i>Etapy v rozhodovacím procesu</i>	116
5.1.1	<i>Etapa 1. - Výzva ke zpracování ZP</i>	116
5.1.2	<i>Etapa 2. - Příprava - studium podkladů</i>	117
5.1.3	<i>Etapa 3. - Místní šetření</i>	118
5.1.4	<i>Etapa 4. - Nálezová část znaleckého posudku</i>	119

5.1.5	<i>Etapa 5. - Posudková část znaleckého posudku</i>	120
5.1.6	<i>Etapa 6. – Závěr posudku</i>	121
5.1.7	<i>Etapa 7. – Závěrečná kontrola</i>	121
5.2	<i>Shrnutí podstatných skutečností jednotlivých etap zpracování znaleckého posudku</i>	122
5.3	<i>Zobecnění rozhodovacího procesu</i>	123
6.	<i>Formulace rozhodovacích problémů</i>	125
6.1	<i>Rozhodovací problémy</i>	125
6.2	<i>Rozhodování znalce</i>	126
6.2.1	<i>Strategické rozhodování znalce</i>	126
6.2.2	<i>Taktické rozhodování znalce</i>	127
6.2.2.1	<i>Definice k oblasti taktického rozhodování</i>	129
6.2.3	<i>Operativní rozhodování znalce</i>	137
6.3	<i>Standardizovaný postup při oceňování nemovitostí</i>	138
6.4	<i>Standardizovaný rozhodovací proces</i>	138
6.5	<i>Pravidla standardizovaného postupu rozhodování znalce v oblasti oceňování nemovitostí</i>	139
7.	<i>Grafický model rozhodování</i>	142
7.1	<i>Základní prvky grafického modelu</i>	142
7.2	<i>Grafický model strategického rozhodování znalce</i>	144
7.2.1	<i>Rozhodovací schéma A – Určení druhu ceny</i>	145
7.3	<i>Grafický model taktického rozhodování znalce</i>	146
7.3.1	<i>Rozhodovací strom - Určení správného způsobu ocenění nemovitosti</i>	147
7.4	<i>Grafický model operativního rozhodování znalce</i>	151
7.4.1	<i>Rozhodovací schéma B – Kontrola správnosti postupu</i>	153
8.	<i>Závěr</i>	170
8.1	<i>Shrnutí poznatků z oblasti rozhodování a oceňování</i>	170
8.2	<i>Význam poznatků pro praxi a vědní obor</i>	173
8.3	<i>Závěrečné slovo</i>	173
9.	<i>Seznam použitých zdrojů</i>	175
10.	<i>Seznamy</i>	180
10.1	<i>Seznam obrázků</i>	180
10.2	<i>Seznam tabulek</i>	180
10.3	<i>Seznam použitých zkratk a symbolů</i>	181
11.	<i>SEZNAM PŘÍLOH</i>	182
	<i>PŘÍLOHA 1 Znalecký posudek – praktický příklad</i>	183

1. Úvod

1.1 Předmluva

Oceňování nemovitostí je nedílnou součástí soudního inženýrství, které lze zařadit do vědeckých technických disciplín relativně nových. Historii soudních znalců lze doložit seznamem stálých soudních znalců již z roku 1787, avšak vědecký rozměr do soudního inženýrství přinesl až zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, který reagoval na celosvětový trend ve vývoji soudních expertíz a zavedl do struktury znalecké činnosti expertní činnost vědeckých ústavů a odborných pracovišť.

Soudní inženýrství lze označit za obor interdisciplinární, a to v disciplínách zdánlivě nesouvisejících. Nejčastějšími výstupy v oborech soudního inženýrství jsou znalecké posudky a to včetně těch, jejichž úkolem je ocenění nemovitostí. Pro řádné vypracování znaleckého posudku je nezbytné, aby měl znalec znalosti nejen z oblasti přírodních a technických věd, ale i z oblasti společenských věd, zejména teorie poznávání (gnoseologie) a příčinností, práva (procesního i hmotného) a ekonomie.

Soudní inženýrství je interdisciplinární obor založený na třech základních pilířích resp. informačních zdrojích. Těmito pilíři jsou informace z přírodních, technických a společenských vědních oborů. Spojovacím prvkem v informačních zdrojích soudního inženýrství je pak schopnost znalce s těmito informacemi systematicky pracovat.

Samotné informace bez jejich správné analýzy a vyhodnocení nevedou k žádnému rozhodnutí ani ke konstatování stavu věci. Tato definice se opírá o všeobecně známý fakt, že žijeme v informační době. Informace a schopnost s nimi pracovat je v současné době nejvíce ceněna a to ve všech oborech lidské činnosti. Více v kapitole 3.5 Podklady pro ocenění nemovitosti.



Obrázek 1 – Architektura soudního inženýrství v informační společnosti¹

¹ KREJZA, Z. *Analýza a formulace rozhodovacích problémů znalce při oceňování nemovitostí*, disertační práce (Ph.D.). Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství. 2013.

Pokud se zamyslíme nad obsahem práce, Analýza a formulace rozhodovacích problémů znalce při oceňování nemovitostí je zřejmé, že se bude zabývat především třetím pilířem z oblasti společensko-vědních oborů.

Prvním nosným tématem této práce je rozhodování znalce. Vzhledem ke skutečnosti, že se teorií rozhodování resp. rozhodováním ve znalecké činnosti v oblasti oceňování ještě nikdo nezabýval, budou informace pro tuto oblast čerpány především z literatury, která se zabývá managementem, řízením, rozhodováním a teorií her.

Druhým nosným tématem, stejně důležitým, je oceňování nemovitostí. Teorie oceňování nemovitostí je velmi obsáhlá problematika, založená především na znalosti oceňovacích předpisů a používaných postupů. O systematickém oceňování nemovitostí mluvíme již od roku 1897, kdy vešel v platnost tzv. Odhadní řád. Novodobá historie oceňování nemovitostí je tedy více než 100 let dlouhá a za tuto dobu vyšla celá řada nařízení, vyhlášek a zákonů, které se přímo vztahují k oceňování nemovitostí. Tato právní oblast je velice komplikovaná a k jejímu pochopení je vhodné mít přehled o celém tomto období a vnímat všechny skutečnosti v kontextu doby.

Bylo by velmi složité zmapovat a popsat oblast rozhodování znalce při oceňování nemovitostí v celém období přesahující jedno století, proto se práce zaměří na období mladé, v odborných kruzích nazývané IV. oceňovacím obdobím. Toto období, jehož začátek je datován k roku 1994 a trvá do současnosti. Toto období je charakteristické tím, že již došlo k přechodu od centrálně plánovaného hospodářství k tržní ekonomice, která si vyžádala radikální změny v systému oceňování nemovitostí ve společnosti.

Je s podivem, že se problematikou rozhodování znalce při oceňování nemovitostí žádná dostupná práce doposud komplexně nezabývala. Vždyť na práci, tedy i rozhodnutí znalce, závisí výsledek znaleckého posudku. Teorie rozhodování spadá do oblasti společenských věd. Z určitého pohledu by se mohlo zdát, že tato oblast je příliš obecná a vzdálená problematice soudního inženýrství avšak společenské vědy jsou v architektuře soudního inženýrství zastoupeny třetím pilířem, neméně důležitým, a obsahem tohoto pilíře není pouze právní problematika.

Bezesporu se jedná o oblast velice složitou a zároveň zajímavou, hodnou pozornosti a dalšího bližšího zkoumání. Působení na Ústavu soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně mne pouze v tomto utvrdilo.

S ohledem na všechny výše uvedené poznatky jsem se rozhodl, že svou disertační práci budu směřovat do oblasti oceňování nemovitostí a zaměřím se na analýzu a formulaci rozhodovacích problémů znalce při oceňování nemovitostí.

Disertační práce na téma **Analýza a formulace rozhodovacích problémů znalce při oceňování nemovitostí** bude obhajována na Ústavu soudního inženýrství Vysokého učení

technického v Brně (VUT v Brně) v rámci doktorského studijního programu v oboru 39-47-9 Soudní inženýrství.

1.2 Cíl práce a formulace hypotéz

Cílem disertační práce s názvem **Analýza a formulace rozhodovacích problémů znalce při oceňování nemovitostí** je zmapovat oblast soudního inženýrství, oceňování a rozhodování znalce ve vazbě na oceňování nemovitostí, popsat jednotlivé typy rozhodování použitelné pro proces oceňování nemovitostí. K lepší představě o rozsahu rozhodování znalce v oblasti oceňování nemovitostí bude využita i grafická forma znázornění. V České republice „dále jen ČR“ neexistuje jeden konkrétní předpis, který by vedl znalce při rozhodování, přesto je rozhodování přímo či nepřímo limitováno, a to platnou legislativou, která tvoří rámec pro rozhodování znalce i při oceňování nemovitostí. Vzhledem ke skutečnosti, že v České republice neexistuje závazný postup pro rozhodování znalce při oceňování nemovitostí, pokusím se syntézou těchto poznatků **navrhnout pravidla pro standardizovaný postup znalce při rozhodování v oblasti oceňování nemovitostí**.

Ve své práci chci naplnit následující cíle:

- Zmapovat současný stav znalecké praxe v oblasti oceňování nemovitostí;
- Provést analýzu poznatků z oblasti rozhodování a oceňování;
- Definovat základní rozhodovací body (momenty), případně vytvořit modelové schéma pro rozhodování při oceňování nemovitostí;
- Navrhnout pravidla pro standardizovaný postup znalce při rozhodování v oblasti oceňování nemovitostí.

Přestože činnost znalce v oblasti oceňování nemovitostí je velice široká, je přímo či nepřímo limitována resp. řízena přebujelou, ne vždy přehlednou, legislativou. Domnívám se, že v oblasti rozhodování znalce lze nalézt zásadní momenty, které lze vysledovat v každém procesu oceňování nemovitostí. **Z této domněnky vyplývá první hypotéza této práce: Rozhodovací proces při oceňování nemovitostí lze zobecnit a nalézt v něm společné rysy.**

Znalecká činnost je nedílnou součástí multidisciplinárního oboru soudního inženýrství. Nejinak tomu je i v oblasti znalecké činnosti při oceňování nemovitostí. Znalec je osoba, která pro svůj výkon činnosti musí disponovat znalostmi a dovednostmi z různých technických a sociálních oborů resp. různých profesí. V návaznosti na jeden z autorových příspěvků, kde je činnost znalce přirovnávána k činnosti projektového manažera, vyplývá **druhá hypotéza této práce: Rozhodování ve znalecké činnosti lze přirovnat k rozhodování manažerského typu.**

Jak již bylo uvedeno výše, historie oceňování je poměrně dlouhá a pro lepší orientaci a pochopení souvislostí je dělíme do několika období. Tato období jsou charakteristická

používáním různých metod oceňování a tedy i rozhodováním. Je proto nezbytné zaměřit se v této práci na konkrétní období. Logickou volbou pak je současné oceňovací období s příslušnou legislativou platnou v České republice (dále jen ČR).

1.3 Definice základních pojmů

K pochopení celé problematiky je nezbytná orientace v základních pojmech souvisejících se předmětem této práce. V této kapitole jsou uvedeny základní pojmy vždy v několika definicích či výkladech, z různých úhlů pohledu. Některé z pojmů jsou natolik důležité, že jim je dále v práci věnována samostatná kapitola.

Analýza jiným slovem rozbor je vědecká metoda založená na dekompozici celku na elementární části. Cílem analýzy je identifikovat podstatné a nutné vlastnosti elementárních částí celku, poznat jejich podstatu a zákonitosti.²

Význam slova **analýza** vychází z řeckého *ana-lyó* co v doslovném překladu znamená rozvazovat či rozebírat. Právě doslovný překlad rozebírat přesně vystihuje samu podstatu slova analýza.

Analýza je metoda, která umožňuje složitější nesrozumitelné skutečnosti rozebírat na jednodušší srozumitelné části, které umožní získat dílčí informace a skutečnosti v kontextu celku a umožní dospět k očekávanému výsledku pomocí poznání podrobností.

Analýzu lze obecně chápat jako rozdělení celku na dílčí části. V případě, že analyzujeme problém, snažíme se problém rozdělit na dílčí části, které jsou snáze srozumitelné. Tyto dílčí části lze zkoumat odděleně i v kontextu dalších částí. Při analýze se postupuje zpravidla od jednodušších ke složitějším částem, které umožní pochopit problém jako celek. Analytický postup je založený na znalostech, informacích a systematické práci, a je neoddělitelnou součástí práce znalce.

Aniž si to většinou uvědomujeme, v běžném životě jsme neustále nuceni **analyzovat** informace a na jejich základě se rozhodovat, nejinak je tomu i v profesi znalce v oblasti oceňování nemovitostí.

Analytickou metodu již v 17. století popsal francouzský filosof, matematik a fyzik René Descartes, který popsal analytickou metodu ve čtyřech bodech:

- 1) Brát v úvahu pouze jasné a zřetelné informace, které nelze zpochybnit;
- 2) Složitě celky rozdělit na jednodušší části, které lze lépe pochopit;
- 3) Postupovat při řešení vždy od jednoduššího ke složitějšímu;
- 4) Vyřešit dílčí části v kontextu celku.

² In *Slovník cizích slov* [online]. Dostupné na <http://slovník-cizich-slov.abz.cz/web.php/slovo/analýza>

Formulace jiným slovem vyjádření, definování či vymezení problému, znamená popis skutečností, které jsou v přímé vazbě k předmětu či danému tématu.

Rozhodování je proces výběru z možných alternativ, které vedou ke stanovenému cíli. Výsledkem procesu výběru je rozhodnutí o nejlepší variantě ze všech zvažovaných alternativ.

Lze říci, že **rozhodnutí** je výběr minimálně ze dvou alternativ, který je ovlivněn analýzou a vyhodnocením dostupných informací.

Definovat **rozhodování** jako prostý proces výběru z možných alternativ není vhodné, protože rozhodování je ve své podstatě více či méně složitý proces a to v závislosti na oblasti, ve které se má učinit rozhodnutí. Samotné důsledky rozhodnutí by neměly ovlivnit samotný proces rozhodování o objektivních informacích. Eliminovat subjektivní vnímání objektivních informací však není lehké, často to vyžaduje velkou dávku sebekontroly a profesionální přístup, který je od znalce očekáván.

Při **rozhodování** se uplatňují různé rozhodovací postupy, při kterých se využívají různé systémy pro podporu rozhodování.

Problém lze definovat jako rozdíl mezi žádoucím a skutečným stavem. Synonym pro slovo problém je celá řada. Jsou to nesnáze, otázka, potíže, překážka, trápení, zádrhel atd.

Termínem **problém** označujeme situace k řešení, nechtěné stavy či nežádoucí podmínky, které jsou ve své podstatě vždy spojeny s negativním vnímáním dané podstaty věci. Je tedy logické, že problém vyžaduje efektivní řešení, které eliminuje negativní stav a uvede systém do rovnováhy.

Problém lze vyřešit výběrem určitého způsobu řešení z množiny alternativních řešení při splnění celé řady podmínek, eliminaci vlivů apod.³

Postup řešení problému lze obecně popsat v několika, logicky na sebe navazujících, krocích. První krok je identifikace problému, následuje popis problému, formulace alternativ řešení problému, výběr nejvhodnější alternativy řešení problému, následuje realizace nejvhodnějšího řešení a vyhodnocení realizace řešení (zpětná vazba).

Mezi nejznámější problémy řešené v minulosti patří například:

- Problém tří dveří - Monty Hallův problém (neintuitivní rozhodování);
- Problém obchodního cestujícího (nalezení nejkratší cesty);
- Problém hanojských věží (nejkratší je zároveň jediné možné řešení);
- Problém sedmi mostů města Královce (Eulerovský graf jedním tahem);
- Kvadratura kruhu (nemožnost nalezení řešení při omezujících podmínkách).

³ RADA, V. *Teorie rozhodovacích procesů, modul 03*, studijní opora. Brno: VUT FAST. 2007. s. 8.

Znalec i expert disponují potřebnými odbornými znalostmi z oboru, ve kterém vykonávají svou odbornou činnost. Od znalce je navíc vyžadována ještě zvláštní kvalifikaci znalce, která umožní odborné závěry znaleckého posudku prezentovat ve formě srozumitelné pro orgány činné v příslušném řízení a rovněž pro osoby, kterých se znalecký posudek týká.

Za **znalce** lze tedy označit i experta se zvláštní kvalifikací, který kromě znalosti svého oboru zná souvislosti, které se z právního hlediska k dané věci vztahují včetně důsledků, které jeho posudek v řízení před státními orgány může mít.

Znalec je jednotlivec nebo ústav, který vykonává znaleckou činnost na základě jmenování ministrem spravedlnosti (resp. předsedou krajského soudu) nebo je zapsaný do seznamu znaleckých ústavů vedených Ministerstvem spravedlnosti ČR. Ve speciálních případech, kdy v oboru není jmenován znalec, může státní orgán ustanovit znalcem osobu (ad hoc), která není zapsána v seznamu. Znalecká činnost není podnikáním, ale výkonem činností na základě zvláštního zákona, kterým je zák. č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících.⁴

Znalec je osoba disponující potřebnými zkušenostmi v daném oboru, která absolvovala speciální výuku pro výkon znalecké činnosti.

Znalec též expert.⁵

Expert (z lat. *Expertus*, znalý, zkušený) znamená povšechně znalce a expertiza (z franc. *Expertise*) je úkon, znalci prováděný.⁶

Znalec, osoba n. orgán, který má podat v soudním n. jiném řízení ve formě posudku odb. poznatky nutné pro rozhodnutí a který není totožný se žádným z účastníků řízení (stran), ani z orgánů řízení. Znalec má nárok na přiměřenou odměnu a náhradu hotových výdajů spojených s vypracováním znaleckého posudku, na tzv. znalečné.⁷

Znalec technický (soudní znalec) podává k vyzvání soudu posudek ke věci, k jejímu posouzení nestačí ustanovení právní. Každý, kdo veřejně pěstuje vědu, umění nebo provozuje živnost, jejichž znalost je podmínkou žádaného posudku, má vyhověti příkazu, jímž byl za znalce ustanoven. Z týchž důvodů jako svědek, může však znalec žádati, aby funkce znalecké byl zproštěn.⁸

Dle zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, znaleckou a tlumočnickou činnost vykonávají **znalci** a tlumočníci zapsaní do seznamu znalců a tlumočnicků; znaleckou

⁴ HÁBA, J.; JANAS, T.; ŠVANCAROVÁ, Š. *Slovník definic a výklad některých vybraných pojmů stavebního práva, díl II.* CD ROM. Brno: Znalci a odhadci, spol. s.r.o. 2004. s. 98.

⁵ TEYSSLER, V.; KOTYŠKA, A. *Technický slovník naučný, ilustrovaná encyklopedie věd technických, díl XVII.* Praha: Nakladatelství Borský a Šulc. 1949. s. 1529.

⁶ TEYSSLER; KOTYŠKA. *Technický slovník naučný, ilustrovaná encyklopedie věd technických, díl IV.* Praha: Nakladatelství Borský a Šulc. 1929. s. 454.

⁷ Příruční slovník naučný, IV. Díl S-Ž. Praha: Academia, nakladatelství československé akademie věd. 1967. s. 866. 02/76-0063-21-047-67

⁸ HÁBA, J.; JANAS, T.; ŠVANCAROVÁ, Š. *Slovník definic a výklad některých vybraných pojmů stavebního práva, díl II.* CD ROM. Brno: Znalci a odhadci, spol. s.r.o. 2004. s. 98.

činnost vykonávají také ústavy.⁹ Znalec je tedy jednotlivec nebo ústav, který vykonává znaleckou činnost.

Oceňování je činností, kdy je určenému předmětu, souboru předmětů, práv apod. přiřazován peněžní ekvivalent.¹⁰

Cílem **oceňování** je stanovit či odhadnout hodnotu oceňovaného majetku a to v závislosti na účelu oceňování.

Oceňování se v České republice řídí zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění.

Pojem **nemovitost** vychází z latinského *immobilium*, co v překladu znamená to, co se nedá přemístit.

V praxi se setkáme s pojmem reality. Tento výraz pochází z překladu anglického „real estate“, který používán v americké angličtině a „real property“, který je naopak používán v britské angličtině.

Podle občanského zákoníku je **nemovitostí** pozemek nebo stavba spojená se zemí pevným základem.¹¹

Z pohledu zákona o dani z převodu nemovitostí lze za **nemovitost** rovněž považovat byty a nebytové prostory.¹²

⁹ § 2 odst. 1 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění zákona č. 444/2011 Sb. Dostupné na <http://www.sagit.cz/pages/sbirkatxt.asp?zdroj=sb11444&cd=76&typ=r>

¹⁰ BRADAČ, A. a kol. *Soudní inženýrství. Dotisk prosinec 1999. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 1997. s. 507. ISBN: 80-7204-133-9.*

¹¹ § 119 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník ve znění zákona č. 428/2011 Sb. Dostupné na <http://www.uplnezneni.cz/zakon/40-1964-sb-obcansky-zakonik/>

¹² § 3 odst. 1 písm. a) zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění zákona č. 500/2012 Sb. Dostupné na <http://www.uplnezneni.cz/zakon/357-1992-sb-o-dani-dedicke-dani-darovaci-a-dani-z-prevodu-nemovitosti/>

2. Soudní inženýrství

2.1 Vědecká disciplína - Soudní inženýrství

Jak již bylo uvedeno v úvodu Soudní inženýrství, jako technická disciplína, je relativně mladá. Vzniklo po vzoru Soudního lékařství a to nejprve v oboru doprava (analýza silničních nehod), následně v oboru stavebnictví (vady a poruchy staveb), který byl dále rozšířen o ekonomiku (oceňování nemovitostí). Vznik této technické disciplíny si vyžádal technický pokrok společnosti, především potřeba vědeckého přístupu a sjednocení znaleckých postupů při zpracovávání znaleckých posudků potřebných pro spravedlivé rozhodování orgánů činných v trestním řízení, především soudů. Znalci, kteří vykonávali znaleckou činnost převážně bez vyššího odborného vzdělání, neznali metodiky vypracování znaleckého posudku, se zabývali většinou jinými problémy než technickými.¹³ Jejich názor na podstatu věci se často diametrálně odlišoval a bylo nutné žádat revizní posudky. Tím zbytečně komplikovali a oddalovali rozhodnutí orgánů činných v trestním řízení.

Nejen z těchto důvodů dal bývalý rektor Vysokého učení technického v Brně prof. Ing. arch. Vladimír Meduna, Dr.h.c. popud ke zřízení odborného pracoviště, později Ústavu soudního inženýrství (ÚSI), které se těmito problémy aktivně zabývá doposud. Za duchovního otce Soudního inženýrství považujeme Ing. Jiřího Smrčku, odborného asistenta Fakulty strojní VUT v Brně, který se zásadní měrou podílel na jeho vzniku. Byl také jmenován prvním vedoucím tohoto pracoviště a později i Ústavu soudního inženýrství. Toto odborné pracoviště nemělo ve své době obdoby, avšak jeho vznik, z důvodu připravovaného zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících a prováděcí předpisy, podporovala generální prokuratura, soudy a odbor vyšetřování VB.¹⁴

Ústav soudního inženýrství se aktivně podílí na rozvoji vědeckého, interdisciplinárního oboru Soudní inženýrství již přes 40 let. Od počátku pod vedením zakladatele původního vědeckého pojetí soudního inženýrství a prvního ředitele Ústavu soudního inženýrství pana Ing. Jiří Smrčka (1906 - 1987), který Soudní inženýrství definoval 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.“¹⁵

¹³ BRADÁČ, A. Ke 100. výročí narození zakladatele ÚSI Ing. Smrčka. XVI. Konference absolventů studia technického znalců. Brno: ÚSI, 2007. ISBN 978-80-7204-491-7.

¹⁴Ústav soudního inženýrství [on-line] Dostupné z <http://www.vutbr.cz/usi/usi/historie>

¹⁵ BRADÁČ, A. a kol. *Soudní inženýrství. Dotisk prosinec 1999.* Brno: Akademické nakladatelství CERM, 1997. s. 21. ISBN: 80-7204-133-9.

Nemalou měrou o další rozvoj oboru Soudního inženýrství se zapříčinil následovník pana Ing. Jiřího Smrčky, dlouholetý ředitel Ústavu soudního inženýrství, pan prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. (* 1940)

Profesor Bradáč vedl Ústav soudního inženýrství dlouhých 43 let a ve své publikaci *Soudní inženýrství* rozvádí původní definici pana Ing. Jiřího Smrčky takto:

„Soudní inženýrství je také oborem interdisciplinárním, a to v disciplínách zdánlivě nesouvisejících. Pro řádné podání znaleckého posudku jsou nezbytné znalosti společenských věd, zejména teorie poznávání (gnoseologie) a příčinností, věd právních (procesních i hmotných), ekonomických a v mnoha případech i lékařských – přinejmenším v takovém rozsahu, aby technický znalec věděl, kdy si má přibrat konzultanta lékaře. Nutné jsou i znalosti ekonomie, předpisy cenové a další související.“¹⁶

Dále profesor Bradáč uvádí ve své publikaci definici kvalifikace znalce od Seemana, ve které se píše, že pod zvláštní kvalifikací znalce je třeba rozumět nejen potřebné znalosti a zkušenosti z příslušného vědního, technického a jiného oboru, ale i nezbytné poznatky o možnostech, způsobech, metodách a prostředcích uplatnění odborných znalostí znalce v trestním, občanském, soudním, správním, arbitrážním a jiném řízení se zřetelem na dodržování základních principů příslušného řízení, zejména dokazování.¹⁷

V současné době se ÚSI VUT v Brně specializuje na následující oblasti Soudního inženýrství:

- Analýza dopravních nehod;
- Oceňování motorových vozidel, strojů a zařízení, zemědělské a manipulační techniky;
- Oceňování movitého majetku;
- Expertní činnost ve stavebnictví;
- Oceňování nemovitostí;
- Oceňování podniků.

Soudní inženýrství je složitý vědecký obor, který čerpá informace z oblasti práva, společenských věd, soudního lékařství a psychologie, technických oborů a ekonomiky. Tyto informace zpracovává, vyhodnocuje a následně je prezentuje ve srozumitelné formě Policii ČR, Státnímu zastupitelství, soudům, Nejvyššímu kontrolnímu úřadu či jiným státním orgánům.

¹⁶ BRADAČ, A. a kol. *Soudní inženýrství. Dotisk prosinec 1999.* Brno: Akademické nakladatelství CERM, 1997. s. 21. ISBN: 80-7204-133-9.

¹⁷ BRADAČ, A. a kol. *Soudní inženýrství. Dotisk prosinec 1999.* Brno: Akademické nakladatelství CERM, 1997. s. 25. ISBN: 80-7204-133-9.

2.2 Historický vývoj soudního znalectví

V době starověku a středověku neexistovala znalecká činnost, jelikož nebyla potřeba. Tehdejší technický vývoj byl na takové úrovni, že umožňoval osobám soudců porozumět všem tehdy známým technickým skutečnostem a rozhodnout i bez nutnosti nechat si vysvětlit technické podrobnosti. Až rozvoj vědy a techniky způsobil, že některé obory prodělaly takový překotný vývoj, že již nebylo v silách jedné osoby (soudce) porozumět všem odborným skutečnostem ve všech oblastech a vyvstala potřeba nechat si tyto skutečnosti vysvětlit, srozumitelnou formou, osobou znalou/odborníkem. S trochou nadsázky, by se dali za takovéto odborníky považovat například inkvizitoři, kteří v 16. století prezentovali důkazy o čarodějnictví.

Takže rozvoj vědy a techniky na konci 18. století reálně přinesl potřebu a zároveň možnost přizvat osob znalou do soudního procesu. O této skutečnosti svědčí seznamy stálých znalců z roku 1787. Postavení osoby znalé však bylo ve srovnání s dnešním soudním znalcem odlišné. Znalecký posudek byl považován za svědeckou výpověď.

Prudký rozvoj vědy a techniky ve 2. polovině 19. a 20. Století měl za následek nutnost účasti odborníků u soudu. Současně vyplynula potřeba vyčlenění znaleckého posudku jako samostatného druhu soudního důkazu. Toto bylo uzákoněno např. trestním řádem z roku 1873, platným v českých zemích až do roku 1950.¹⁸

V evidenci znalců nebyl zprvu jednotný systém a v 1. polovině 20. století existovalo několik souběžně seznamů, kde byli znalci evidováni. Např.:

- Seznam znalců pro odhad nemovitostí v řízení exekučním;
- Seznam znalců pro řízení konkurzní a vyrovnávací;
- Seznam znalců v dani z obohacení;
- Seznam znalců pro vyvlastnění k účelům vybudování a provozu drah.

Až zákon č. 167/1949 Sb., o stálých přísězných znalcích a tlumočnících zavedl jednotný systém evidence znalců, který funguje doposud.

2.2.1 Znalecká činnost

Znalecká činnost je vysoce odborná činnost vyvíjená znalcem především pro potřeby státních orgánů k objasnění příčinných souvislostí, bez kterých by státní orgán nemohl objektivně rozhodnout ve věci samé.

Znaleckou činností ve smyslu zákona se rozumí znalecká činnost před státními orgány a orgány, na které přešly úkoly státních orgánů, jakož i znalecká činnost prováděná

¹⁸ BRADAČ, A. a kol. *Soudní inženýrství. Dotisk prosinec 1999.* Brno: Akademické nakladatelství CERM, 1997. s. 21. ISBN 80-7204-133-9.

v souvislosti s právními úkony občanů nebo organizací.¹⁹ Typické právní úkony občanů a organizací jsou:

- Prodej a koupě;
- Převod vlastnického práva;
- Dělení bezpodílového spoluvlastnictví manželů;
- Dělení nebo vypořádání podílového spoluvlastnictví;
- Reklamace vad;
- Pokus o smír.

Naopak znaleckou činností ve smyslu zákona není expertizní činnost.

V současné době znaleckou činnost vykonávají znalci jako fyzické osoby či znalecké ústavy. Základním předpisem pro výkon znalecké činnosti je zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících a prováděcí vyhláška ministerstva spravedlnosti č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších novel. Všichni znalci včetně znaleckých ústavů jsou zapsáni v seznamu znalců, který je veden u jednotlivých krajských soudů a centrálně u ministerstva spravedlnosti.

2.2.2 Znalecké obory

Všechny seznamy znalců jsou členěny podle základních oborů, kterých je 49 a některé z nich, vzhledem k jejich obsáhlosti, jsou dále členěny do odvětví. Pro obsah disertační práce je klíčový **obor 6 Ekonomika**, který je dále členěn do těchto odvětví:

- Řízení, plánování a organizace ekonomiky;
- **Ceny a odhady;**
- Dodavatelsko-odběratelské vztahy;
- Investice
- Mzdy;
- Peněžnictví a pojišťovnictví;
- Racionalizace;
- Správa národního majetku
- Účetní evidence;
- Ekonomická odvětví různá.

Velice úzce spojený obor s obsahem disertační práce a obecně s oceňováním nemovitostí je **obor 35 Stavebnictví**, který je rovněž dále členěn do odvětví:

- Inženýrské stavby;
- Stavební materiál;

¹⁹ BRADAČ, A.; KLEDUS, M.; KREJČÍŘ, P. a kol. Úvod do soudního znalectví. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2004. s. 13. ISBN 80-7204365-X.

- Stavby dopravní;
- Stavby důlní a těžební;
- Stavby energetických zařízení;
- Stavby obytné;
- Stavby průmyslové;
- Stavby vodní;
- Stavby zemědělské;
- Stavební odvětví různá.

2.2.3 Právní předpisy a znalecká činnost

Jak již bylo uvedeno výše, základním předpisem pro výkon znalecké činnosti je zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících a prováděcí vyhláška ministerstva spravedlnosti č. 37/1967 Sb. ve znění pozdějších novel.

Znaleckou činnost ve vztahu ke státním orgánům řídí Ministerstvo spravedlnosti ČR prostřednictvím krajských soudů. Je to služba občanům a organizacím při uplatňování jejich práv. Naopak znaleckou činností ve smyslu zákona není podávání posudků, které neslouží potřebám řízení před státními orgány ani nejsou v souvislosti s právními úkony občanů nebo organizací.²⁰

Znalce jmenuje do funkce i odvolává ministr spravedlnosti nebo předseda krajského (v Praze městského) soudu podle místa bydliště znalce. Na jmenování není právní nárok a dochází k němu na základě výběru mezi osobami, které splňují podmínky pro jmenování:

- České státní občanství (ve výjimečných případech lze prominout);
- Potřebné znalosti a zkušenosti v oboru (speciální vzdělání a praxe v oboru);
- Osobní vlastnosti potřebné pro řádný výkon znalecké činnosti (trestní bezúhonnost);
- Souhlas uchazeče se jmenováním.

Jak bude řečeno v kapitole č. 3.1 Historie oceňování nemovitostí na území ČR, oceňovat nemovitosti mohou jak znalci i odhadci.

Podle zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, smí ocenění provádět buď osoba zapsaná do seznamu znalců, nebo znalecký ústav. Znalec resp. znalecký ústav smí oceňovat nemovitosti pro veřejnoprávní i soukromoprávní účely. Mezi veřejnoprávní účely patří řízení před státními orgány, především řízení trestněprávní, dále pak řízení v souvislosti s právními úkony občanů a organizací. Znalec samozřejmě může provést

²⁰ KREJZA, Z. Právní úprava znalecké činnosti. Sborník doktorandské konference Juniorstav 2005. Brno: VUT v Brně FAST, 2005. ISBN 80-214-2832-5.

ocenění i pro soukromoprávní účely, ale tento posudek nesmí být vydáván za znalecký. Znalec pro účely veřejnoprávní vypracovává znalecký posudek popř. zprávu znalce.

Právní rámec výkonu znalecké činnosti mimo zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, a prováděcí vyhláška ministerstva spravedlnosti č. 37/1967 Sb. ve znění pozdějších novel tvoří dále:

- Vyhláška MSp ČSR č. 11/1985 Sb., (řeší mj. vydávání potvrzení pro zhotovení znalecké pečetě);
- Vyhláška MSp ČSR č. 184/1990 Sb., (řeší mj. znalečné znaleckých ústavů);
- Vyhláška MSp ČSR č. 77/1993 Sb., (řeší mj. znalečné jednotlivých znalců);
- Vyhláška MSp ČR č. 432/2002 Sb., (řeší mj. znalečné);
- Směrnice ministerstva spravedlnosti ČSR ze dne 15. 2. 1973 č. 10/1973 (řízení a kontrola znalecké činnosti a znalecké standardy I. - IX.). Nejdůležitějším znaleckým standardem, z pohledu obsahu disertační práce je Znalecký standard č. VII. – Oceňování nemovitostí.

Za svou činnost je znalec trestně odpovědný. Trestní právo hmotné je upraveno zákonem č. 40/2009 Sb., trestní zákoník (dříve zákon č. 140/1961 Sb., trestní zákon). Trestní právo procesní je upraveno zákonem č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním (Trestní řád) ve znění pozdějších novel.²¹

Trestní zákon č. 40/2009 Sb. v § 346 (dříve § 175 v zákoně č. 140/1961 Sb.) definuje trestný čin Křivé výpovědi a nepravdivého znaleckého posudku v odstavci 1 takto: Kdo jako znalec podá nepravdivý, hrubě zkreslený nebo neúplný znalecký posudek, bude potrestán odnětím svobody až na dvě léta nebo zákazem činnosti. Pokud znalec tím, že podá nepravdivý, hrubě zkreslený nebo neúplný znalecký posudek, způsobí značnou škodu, nebo spáchá-li takový čin v úmyslu jiného vážně poškodit v zaměstnání, narušit jeho rodinné vztahy nebo způsobit mu jinou vážnou újmu, bude potrestán odnětím svobody na dvě léta až deset let.²²

Mimo to je znalec odpovědný za škodu, kterou by způsobil za předpokladu, že se znalec dopustil protiprávního úkonu a vzniklá škoda je v příčinné souvislosti s tímto protiprávním aktem a prokázáním vinny. Dle občanského zákona se jedná o škodu při porušení právní povinnosti.

Jsou i další skutkové podstaty trestného činu dle trestního zákona, které by se mohly týkat znalecké činnosti, včetně jejího praktického výkonu, například:

- § 181 Poškození cizích práv;

²¹ KREJZA, Z. Právní úprava znalecké činnosti. Sborník doktorandské konference Juniorstav 2005. Brno: VUT v Brně FAST, 2005. ISBN 80-214-2832-5.

²² § 346, zákona č. 40/2009 Sb., trestní zákon, ve znění zákona č. 399/2012 Sb. Dostupné na <http://www.uplnezneni.cz/zakon/40-2009-sb-trestni-zakonik/>

- § 209 Podvod;
- § 240 Zkrácení daně, poplatku a podobné povinné platby;
- § 248 Porušení předpisů o pravidlech hospodářské soutěže;
- § 254 Zkreslování údajů o stavu hospodaření a jmění;
- § 257 Pletichy při zadání veřejné zakázky a při veřejné soutěži;
- § 258 Pletichy při veřejné dražbě;
- § 270 Porušení autorského práva, práv souvisejících s právem autorským a práv k databázi;
- § 331 Přijetí úplatku;
- § 332 Podplacení;
- § 333 Nepřímé úplatkářství;
- § 335 Zasahování do nezávislosti soudu;
- § 336 Pohrdání soudem.

Samostatnou kapitolou v oblasti znalecké činnosti je znalecká činnost pro účely trestního řízení.

2.2.3.1 Znalecká činnost pro účely trestního řízení

Trestní zákoník definuje trestný čin jako protiprávní čin, který trestní zákon označuje za trestný a který vykazuje znaky uvedené v takovém zákoně. K trestní odpovědnosti za trestný čin je třeba úmyslného zavinění, nestanoví-li trestní zákon výslovně, že stačí zavinění z nedbalosti.²³ Vzhledem k tomu, že není v trestním zákoně uvedeno, že trestný čin křivé výpovědi nebo nepravdivého posudku může znalec spáchat z nedbalosti, vyžaduje se úmyslná nepravdivost znaleckého posudku. Této úmyslné nepravdivosti znaleckého posudku se znalec může dopustit aktivně tj. vědomým uvedením nepravdy, ale i pasivně vědomým neuvedením (zatajením) skutečností, které jsou důležité pro rozhodnutí a mohou mít na rozhodnutí vliv.

V případě, že je nutné pro objasnění skutečností důležitých pro trestní řízení odborných znalostí, vyžádá orgán činný v trestním řízení odborné vyjádření. Jestliže pro složitost posuzované otázky takový postup není postačující, přibere orgán činný v trestním řízení znalce.²⁴

²³ § 13 odst. 1 a 2 zákona č. 40/2009 Sb., trestní zákoník, ve znění zákona č. 428/2011 Sb. Dostupné na <http://www.uplnezneni.cz/zakon/40-1964-sb-obcansky-zakonik/>

²⁴ § 105 odst. 1 zákona č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním, ve znění zákona č. 135/2008 Sb. Dostupné na <http://www.sagit.cz/pages/sbirkatxt.asp?sn=y&hledany=141%2F1961&zdroj=sb08135&cd=76&typ=r>

Při výběru osoby, která má být jako znalec přibrána, je třeba přihlížet k důvodům, pro které podle zvláštního zákona je znalec z podání znaleckého posudku vyloučen.²⁵ Například z důvodu podjatosti k osobám či věcem v daném trestním řízení.

Trestní řád rovněž umožňuje vznést námitky proti osobě znalce resp. jeho odbornému zaměření nebo proti formulaci otázek položených znalci.

Podle § 107 odst. 1 trestního řádu se znalci, který je pověřen úkonem, poskytnou potřebná vysvětlení ze spisů a vymezí se jeho úkoly. Přitom je třeba dbát toho, že znalci nepřísluší provádět hodnocení důkazů a řešit právní otázky. Znalec může též navrhnout, aby byly jinými důkazy napřed objasněny okolnosti potřebné k podání posudku.

Znalci se zpravidla uloží, aby posudek vypracoval písemně, pokud tak učiní, může se znalec následně při výslechu naň odvolat a jej stvrdit. V opačném případě musí znalec nadiktovat posudek při výslechu do protokolu.

V § 109 trestního řádu se hovoří o vadách posudku. Je-li pochybnost o správnosti posudku nebo je-li posudek nejasný nebo neúplný, je nutné požádat znalce o vysvětlení. Kdyby to nevedlo k výsledku, přibere se znalec jiný.²⁶

Na trestný čin Křivé výpovědi a nepravdivého znaleckého posudku v trestním řízení v odstavci 2 pamatuje i trestní zákon:

Kdo jako znalec podá nepravdivý, hrubě zkreslený nebo neúplný znalecký posudek, bude potrestán odnětím svobody až na dvě léta nebo zákazem činnosti.²⁷

Kdo jako svědek nebo znalec před soudem nebo před mezinárodním soudním orgánem, před notářem jako soudním komisařem, státním zástupcem nebo před policejním orgánem, který koná přípravné řízení podle trestního řádu, anebo před vyšetřovací komisí Poslanecké sněmovny Parlamentu České republiky a) uvede nepravdu o okolnosti, která má podstatný význam pro rozhodnutí nebo pro zjištění vyšetřovací komise Poslanecké sněmovny Parlamentu České republiky, nebo b) takovou okolnost zamlčí, bude potrestán odnětím svobody na šest měsíců až tři léta nebo zákazem činnosti.²⁸

²⁵ § 105 odst. 2 zákona č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním, ve znění zákona č. 135/2008 Sb. Dostupné na <http://www.sagit.cz/pages/sbirkatxt.asp?sn=y&hledany=141%2F1961&zdroj=sb08135&cd=76&typ=r>

²⁶ § 109 odst. 2 zákona č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním, ve znění zákona č. 135/2008 Sb. Dostupné na <http://www.sagit.cz/pages/sbirkatxt.asp?sn=y&hledany=141%2F1961&zdroj=sb08135&cd=76&typ=r>

²⁷ § 346 odst. 1 zákona č. 40/2009 Sb., trestní zákon, ve znění zákona č. 428/2011 Sb. Dostupné na <http://www.uplnezneni.cz/zakon/40-1964-sb-obcansky-zakonik/>

²⁸ § 346 odst. 2 zákona č. 40/2009 Sb., trestní zákon, ve znění zákona č. 428/2011 Sb. Dostupné na <http://www.uplnezneni.cz/zakon/40-1964-sb-obcansky-zakonik/>

Nezávisle na tom, zda znalecký posudek byl vypracován pro účely trestního řízení, může být znalec potrestán odnětím svobody na dvě léta až deset, pokud tím, že podá nepravdivý, hrubě zkreslený nebo neúplný znalecký posudek, způsobí značnou škodu, nebo spáchá-li takový čin v úmyslu jiného vážně poškodit v zaměstnání, narušit jeho rodinné vztahy nebo způsobit mu jinou vážnou újmu.²⁹

V případě, že je vyžadován znalecký posudek pro účely přípravy či konání trestního řízení musí být znalec dopředu poučen o možných důsledcích pro jeho osobu ve spojitosti s křivou výpovědí či nepravdivým posudkem. Znalecký posudek musí rovněž obsahovat mimo znalecké pečeti i informaci, že si je znalec vědom následků nepravdivého znaleckého posudku.

2.2.4 Znalec

Některé základní definice pojmu znalec byly již uvedeny v úvodu práce v kapitole 1.3 Definice základních pojmů.

Znalec je jednotlivec nebo ústav, který vykonává znaleckou činnost na základě jmenování ministrem spravedlnosti resp. předsedou krajského soudu nebo je zapsaný do seznamu znaleckých ústavů vedených Ministerstvem spravedlnosti ČR.

Ve speciálních případech, kdy v daném oboru není jmenovaný znalec, nebo když znalec zapsaný v seznamu nemůže úkon provést, případně když provedení úkolu znalcem zapsaným v seznamu by vyvolalo nepřiměřené obtíže či nepřiměřeně vysoké náklady, může státní orgán ustanovit znalcem osobu „**ad hoc**“, která není zapsána v seznamu znalců k provedení znaleckého úkonu.³⁰

Znalecká činnost není podnikání, ale je výkonem činnosti na základě zvláštního zákona, kterým je právě zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících.

Znalec technický (soudní znalec) podává k vyzvání soudu posudek k věci, k jejímuž posouzení nestačí ustanovení právní. Každý kdo veřejně pěstuje vědu, umění nebo provozuje živnost, jejichž znalost je podmínkou žádaného posudku, má vyhovět příkazu, jímž byl za znalce ustanoven.³¹

Znalec lze chápat fyzickou osobu či ústav, který disponuje odbornými znalostmi, dovednostmi a zkušenostmi potřebnými ke zpracování odborného posudku, pro účely vydání rozhodnutí v rámci soudního či jiného řízení.

²⁹ § 346 odst. 3 zákona č. 40/2009 Sb., trestní zákon, ve znění zákona č. 428/2011 Sb. Dostupné na <http://www.uplnezneni.cz/zakon/40-1964-sb-obcansky-zakonik/>

³⁰ § 24 odst. 1 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění zákona č. 444/2011 Sb. Dostupné na <http://www.sagit.cz/pages/sbirkatxt.asp?zdroj=sb11444&cd=76&typ=r>

³¹ TEYSSLER, V.; KOTYŠKA, A. *Technický slovník naučný, ilustrovaná encyklopedie věd technických, díl XVII*. Praha: Nakladatelství Borský a Šulc, 1949. s. 1529.

Za **znalce** lze v určitých případech označit experta či odborníka v daném oboru se zvláštní způsobilostí a dovedností.

Vzhledem k samotnému účelu a možným důsledkům znaleckých posudků jsou na znalce kladeny vysoké nároky na jejich odborné znalosti, právní povědomí a na jejich morální kredit, o čem svědčí i požadavek, plynoucí ze zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, na trestní bezúhonnost uchazeče o jmenování znalcem. Více bude popsáno v samostatné kapitole 2.3 Etický kodex znalce resp. znalecké činnosti.

2.2.5 Činnost znalce

Hlavní náplní činnosti znalce resp. soudního znalce je zpracování znaleckých posudků a znaleckých zpráv. Jak už bylo řečeno, činnost znalce a tedy i zpracování posudku, se řídí platnými právními předpisy.

Znaleckou činností je činnost ve vztahu ke státním orgánům. Ministerstvo spravedlnosti jako základní státní orgán řídí znaleckou činnost prostřednictvím krajských soudů. Znalecká činnost je služba občanům a organizacím při uplatňování jejich práv. Naopak znaleckou činností ve smyslu zákona není podávání posudků, které neslouží potřebám řízení před státními orgány ani nejsou v souvislosti s právními úkony občanů nebo organizací. Právními úkony občanů nebo organizací mohou být např.:

- Prodej a koupě;
- Převod vlastnictví;
- Dělení bezpodílového spoluvlastnictví manželů, zejména po jejich rozvodu;
- Dělení nebo vypořádání podílového spoluvlastnictví;
- Reklamace;
- Pokus o smír (např. v řízení před obchodním soudem).
- Specifické je vypracování znaleckého posudku pro potřeby obviněného (obžalovaného) resp. poškozeného v trestním řízení.

2.2.6 Znalosti a dovednosti znalce

Jako již bylo uvedeno v kapitole č. 2.1 Vědecká disciplína – Soudní inženýrství, je soudní inženýrství považováno za interdisciplinární obor, ve kterém se setkáváme s řadou disciplín, které spolu zdánlivě vůbec nesouvisí. V oblasti soudního inženýrství se setkáváme s filozofií, společenskými vědami jako jsou ekonomie a právo, dále s přírodními vědami jako jsou fyzika a matematika, různými technickými obory a v neposlední řadě s aplikovanou vědou jako je například forenzika (forezní věda). Nejinak je tomu i v oboru Ekonomika a oceňování nemovitostí.

Osoba znalce je vlastně takovým spojovacím prvkem, který dává jednotlivé fragmenty z výše uvedených vědních oborů dohromady, pomocí nich vytváří mozaiku skutečností a poznatků. Globální pohledu na zkoumanou problematiku umožňuje objasnění zkoumaného problému.

K tomu, aby znalec mohl vytvářet mozaiku skutečností a následně globální pohled na zkoumaný problém, musí mít k dispozici relevantní informace. Bez znalostí a dovedností není schopen znalec tyto informace vyhodnocovat a správně s nimi pracovat. Je tedy nezbytné, aby znalec měl potřebné znalosti ze všech uvedených vědních oborů a zároveň, aby je uměl propojit. Jen tak bude znalec schopen výsledky zkoumání srozumitelně interpretovat.

Při bližším pohledu na oceňování majetku, které patří pod obor ekonomika a odvětví Ceny a odhady identifikujeme konkrétní znalosti a dovednosti či informační zdroje, se kterými musí znalec disponovat či pracovat. Patří sem znalosti a dovednosti z:

- Cenotvorby (principy, metody atd.);
(rozpočtář, developer, stavitel, manažer stavebního projektu atd.)
- Realitního trhu (poptávka a nabídka);
(realitní makléř, developer, stavitel, manažer stavebního projektu atd.)
- Cenového práva (legislativa regulující oblast cenotvorby);
(realitní makléř, developer, stavitel, manažer stavebního projektu atd.)
- Práva hmotného i procesního (především ve spojitosti se znaleckou činností);
(právník, realitní makléř, developer, stavitel, manažer stavebního projektu atd.)
- Stavebnictví (legislativa, definice, stavební hospodářství atd.);
(stavitel, developer, statistik, projektant, manažer stavebního projektu atd.)
- Technologie provádění staveb (správné postupy, vady konstrukcí atd.);
(technolog, technik provozu, stavitel, manažer stavebního projektu atd.)
- Materiálového inženýrství (druhy materiálů, vývojové trendy);
(materiálový inženýr, technik, stavitel, developer, manažer stavebního projektu atd.)
- Analýzy dat (hodnocení informací);
(manažer, statistik, technolog, stavitel, developer, manažer stavebního projektu atd.)
- Gnoseologie (teorie poznávání příčin převážně negativních stavů);
(technolog, manažer stavebního projektu atd.)

- Projektování (minimální schopnost čtení ve stavebních výkresech);
(projektant, stavbyvedoucí, stavitel, developer, manažer stavebního projektu atd.)
- Rozhodování (schopnost se správně a ve správné chvíli rozhodovat);
(manažer stavebního projektu, stavitel, developer, technolog atd.)
- Managementu (řízení);
(manažer stavebního projektu, vedoucí provozu, developer, stavitel atd.)
- Komunikace (schopnost komunikace se zadavatelem apod.).
(manažer stavebního projektu, realitní makléř, developer, stavitel atd.)

K těmto znalostem či dovednostem byly přiřazeny typické profese z oblasti stavebnictví či stavitelství, které jsou uvedeny u každé odrážky na druhém řádku.

Je zcela logické, že jednotlivé profese, které jsou úzce specializované ve svém oboru, budou disponovat hlubšími znalostmi v daném oboru. Tyto znalosti tvoří omezující podmínky při rozhodování. Naopak jednotlivé profese, s velkou pravděpodobností, nebudou mít přehled ve všech disciplínách, které musí mít znalec a s velkou pravděpodobností budou postrádat schopnost výkladu a interpretaci příčin.

Naopak profese multioborové, jako jsou například developer, stavitel (jednatel stavební firmy), manažer stavebního projektu s velkou pravděpodobností jako znalec disponují znalostmi ze všech výše uvedených oborů, možná ne vždy v takové hloubce, ale vždy v míře dostatečné pro pochopení souvislostí a příčin. Tyto multioborové profese jsou vlastně profesemi manažerskými, pro které je typické a shodné manažerské rozhodování založené na práci s informacemi z mnoha oborů a odvětví. Přičemž manažerské rozhodování je vždy založeno na rozpoznání negativního stavu, analýze příčin, návrhu řešení, vyhodnocení a výběru „nejlepšího“ řešení. Blíže popsáno v kapitole 4. Rozhodování.

Při bližším pohledu na požadované znalosti a dovednosti, resp. schopnosti s informacemi z výše uvedených oborů pracovat, jsem došel k závěru, že druhá hypotéza této práce „Rozhodování ve znalecké činnosti lze přirovnat k rozhodování manažerského typu.“ byla potvrzena a lze ji v následující části věnované rozhodování dále rozvíjet.

2.3 Etický kodex znalce resp. znalecké činnosti

Proto, aby systém znalecké činnosti fungoval tak jak je od něj očekáváno, je nezbytné, aby znaleckou činnost vykonávali znalci, osoby čestné, kvalifikované, nestranné, které nesledují vlastní zájmy, které mají potřebnou kvalifikaci, zkušenosti a schopnosti. Znalci by měli být osobami, které jsou zárukou důvěry veřejnosti ve znaleckou profesi. Důležitou

součástí znalecké profese je systém celoživotního doplňování znalostí. K tomuto významnou měrou přispívá členství znalců v profesních organizacích, které často zajišťují program odborného vzdělávání.

Mezi čtyřmi požadavky pro jmenování znalcem v České republice je i požadavek na osobní vlastnosti zajišťující předpoklad pro náležitý výkon znalecké činnosti.³²

Rovněž mezinárodní oceňovací standardy se zabývají profesním kodexem znalecké činnosti, jehož nedílnou součástí je i etika znalce či znalecké činnosti.

Každý znalec by měl být za všech okolností **čestný, důvěryhodný**, měl by si udržovat **vysoký stupeň integrity a nestrannosti**, chovat se tak, aby nezpůsobil žádnou újmu svým klientům, veřejnosti, znalecké profesi či profesní organizaci, jejímž je členem.³³

2.3.1 Čest

Čest je možné chápat jako lidskou vlastnost, která čestnému člověku přináší úctu, důvěru, pocty a obdiv druhých. Čest je vlastnost, se kterou se člověk nerodí, získává ji časem a to na základě svého jednání, mluvy, neměnných postojů, důvěry ostatních atd. Čestný člověk má většinou silně vyvinutý kritický pohled, vnitřní zrcadlo, sám na sebe. Získat image čestného člověka je dlouhodobá záležitost. Naproti tomu, ztráta cti je většinou velmi rychlá, stačí k tomu jeden čin, někdy jen podezření, případně zrada, podvodné chování či zbabělost, a dlouhodobě budovaná image čestného člověka může být nenávratně poškozena či ztracena. V dnešní mediální době to může být otázka pouhých několika málo hodin.

Příznačný je citát Machiavelliho “Není to titul, co dává člověku čest, nýbrž člověk, který dodává čest titulu.” A podobné je tomu i ve znalecké činnosti. Samotné jmenování znalcem nevytváří z osoby jmenované znalcem osobu čestnou a schopnou činnost znalce vykonávat.

Naopak vysoké postavení, moc nebo štědrost přinášely s sebou úctu druhých, vyznamenání, pocty a tedy čest. Dodnes mluvíme o „čestné funkci“ (která přináší čest svému nositeli), „čestném předsednictví“ (jež přináší čest firmě či konferenci), o „vojenské cti“ (vojáci vzdávají poctu zbraněmi). V povoláních, kde jeden člověk rozhoduje o životech druhých jako vojenský velitel nebo kde musíme své životy někomu svěřit, například kapitánovi lodi nebo letadla, očekáváme, že se tito lidé řídí „etikou cti“, to znamená, že za svá rozhodnutí ručí vlastním životem. Proto kapitán opouští tonoucí loď jako poslední.³⁴

³² GELBTUCH, H. C. *Real Estate Valuation in Global Markets*. Chicago: Appraisal Institut, 2011. s. 122. ISBN 978-1-935328-12-4.

³³ *International Valuation Standards 2007*. London: International Valuation Standards Committee, 2007. s. 39.

³⁴ SOKOL, A.; PINC, Z. *Antropologie a etika*. Praha: Triton, 2004. s. 74. ISBN: 80-7254-372-5.

U znalce lze předpokládat charakterové vlastnosti v souladu s požadavky pro výkon této funkce, a proto se klienti na znalce obrací s důvěrou a vírou, že jeho práce bude nezávislá a profesionální.

V historickém pojetí byla čest, něco čeho si čestný člověk vážil více, než vlastního života. Z toho vnímání pramenily souboje cti, tedy souboje na život a na smrt.

Znalec, u kterého by došlo k pochybnostem ohledně jeho charakterových, profesních a odborných znalostí a dovedností, byl by de facto z činnosti znalce vyloučen. Je proto důležité, pokud dojde ke zpochybnění některých vlastností znalce, tyto pochybnosti vyvrátit a případně se obrátit na nezávislou instituci. Touto může být profesní organizace případně soud.

V současné době je čest chápána jako záruka solidnosti, důvěry či záruky. Čest lze vyjádřit slovy i gesty (podáním ruky).

Se ctí či morálkou jsou na tom lépe země s vyspělou demokracií, kde slovo či podání ruky znamená nepsanou smlouvu a možnost se na tento akt vyjádření vůle spolehnout. Vyjadřuje to rovněž mentalitu a atmosféru v společnosti.

V oblasti znalecké činnosti hovoříme o cti znalce ve smyslu, že nejen při výkonu znalecké činnosti, ale i v osobním a profesním životě se chová čestně. Zastávané postoje sám dodržuje, ve svých názorech je konzistentní, nelže a je nezkorumpovatelný.

To co člověku pomáhá být čestný je svědomí. Svědomí je vnitřní pocit sebereflexe svých činů, je to schopnost podívat se na své činy minulé i budoucí očima jiné nezávislé osoby i s odstupem času. Svědomí v sobě nese význam objektivity, nestrannosti, zavinění a odpovědnosti za své činy.

V nadsázce můžeme říct, že svědomí je vnitřní soudce našich činů. V souvislosti s etikou hovoříme rovněž o morálce. Latinský význam slova *moralitas* znamenající správné chování dává pravý význam tomuto slovu jako představa o správném chování jedince ve společnosti. A to především ve věcech závažných a podstatných. Na rozdíl od práva jsou zásady morálky soudně nevymahatelné, jediná sankce při porušení zásad morálky je veřejné odsouzení tohoto chování společností případně morálními autoritami společnosti.

2.3.2 Integrita

Znalec nesmí podvádět ani činit podvodným způsobem.

Znalec nesmí vědomě vypracovat ani dále šířit posudek, který by obsahoval falešné, nepřesné nebo podjaté vyjádření a analýzy.

Znalec se nesmí podílet ani účastnit na zadání, které by jiní racionálně uvažující znalci považovali za neodůvodněné.

Znalec musí konat v souladu s právem, dodržovat zákony a nařízení státu, ve kterém vykonává znaleckou činnost nebo zadanou úlohu.

Znalec nesmí tvrdit, nebo nechat někoho v omylu, že má odbornou kvalifikaci, pokud tuto kvalifikaci nemá.

Znalec nesmí při zabezpečování zakázek vědomě používat nesprávné, zavádějící nebo zveličující tvrzení či reklamu.

Znalec by měl zabezpečit, aby se stejným způsobem (podle profesního kodexu) chovali i všichni jeho zaměstnanci a podřízení, kteří mu asistují při plnění zadané úlohy. České právo však tuto povinnost do značné míry u osob znalců eliminuje, jelikož znalec je povinen vykonávat znaleckou činnost osobně.

Znalec nesmí ve stejné věci konat ve prospěch dvou nebo více stran, pokud nemá písemný souhlas každé ze zúčastněné strany.

Znalec musí vykonávat všechna potřebná opatření na to, aby zajistil, že nedojde ke konfliktu mezi zájmy klientů a jiným zájmem klientů a znalce jeho firmy, příbuznými, přáteli nebo společníky. Potenciální konflikt by se měl uvést písemně před přijetím úkolu. Jakékoliv takové konflikty, o kterých se znalec dozví v průběhu, se musí okamžitě zveřejnit. Pokud si takového konfliktu znalec všimne až po dokončení úkolu ohodnocování, musí tento konflikt zveřejnit v přijatelném časovém horizontu.³⁵

2.3.3 Důvěryhodnost

Znalec musí k záležitostem klienta přistupovat vždy s náležitou obezřetností a zachovávat její důvěryhodný charakter.

Znalec nesmí prozradit citlivé skutečnosti ani výsledky zadání žádné další osobě, vyjma osob, které klient výslovně uvedl. Výjimkou jsou případy, kdy koná na základě zákona, například v situaci, kde znalec musí postupovat podle správního nebo disciplinárního pořádku dané národní profesní organizace znalců, jejíž je členem.³⁶

V souvislosti s výše uvedeným vyplývá zásadní otázka „Kdo může znalce zbavit mlčenlivosti?“. Jak již bylo řečeno, znalec (soudní znalec) se řídí zákonem č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících. Povinnost mlčenlivosti vyplývá znalci právě

³⁵ *International Valuation Standards 2007*. London: International Valuation Standards Committee, 2007. s. 40.

³⁶ *Medzinárodné štandardy pre ohodnocovanie, šieste vydanie, 2003*. Bratislava: Slovenská Asociácia Znalcov, 2003. s.75. ISBN 80-969-248-5-0.

z tohoto zákona resp. složením znaleckého slibu podle § 6 zákona č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících. Zprostit znalce mlčenlivosti může pouze orgán veřejné moci, který jej ustanovil, nebo ten, pro něž znaleckou činnost na základě smlouvy vykonal (§ 10a zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících).

2.3.4 Nestrannost

Znalec musí vždy provést stanovenou úlohu striktně nezávisle, objektivně a nestranně, bez ohledu na osobní zájmy.

Znalec nesmí přijmout žádné zadání, jehož cílem je vyjádření názorů nebo závěrů s předem stanoveným obsahem.

Odměny související se zadáním nesmí záviset na tom, či bylo dosaženo předem určeného výsledku ohodnocení, nebo zda posudek obsahuje či neobsahuje jiné nezávislé a objektivní doporučení.

Skutečnost, či odměna znalce závisí nebo nezávisí na jakémkoliv aspektu posudku, musí být vedena explicitně.

Znalec se nesmí spoléhat na zásadní informace, které byly poskytnuté klientem nebo jinou stranou bez přiměřeného odůvodnění, nebo bez toho aniž by byly ověřeny z nezávislého zdroje, pokud by povaha a rozsah této závislosti nespécifikovala jako omezující podmínku zadání.

Znalec by neměl přijmout úlohu, ve které se od něho požaduje zpracovat posudek na základě předpokládaných hypotetických podmínek, jejichž realizace není pravděpodobná v rozumném časovém horizontu.

Hypotetické podmínky, které jsou relativně pravděpodobné, se mohou při zpracování znaleckého posudku uvažovat, za předpokladu, že jsou uvedeny s komentářem o perspektivě realizace hypotézy a zároveň je uvedena informace o hodnotě, které odpovídá aktuální situaci, např. když klient chce vědět, jaké bude hodnota pozemku po ukončení detoxikace pozemku.

Znalec by neměl používat ani se spoléhat na nedoložené a předpojaté závěry ani ve svých závěrech vyslovovat názor, že taková předpojatost je nevyhnutelná na udržení nebo maximalizaci hodnoty.

Při přezkoumání posudku jiného znalce postupuje znalec nestranně a uvede důvody, které ho vedly k souhlasným či nesouhlasným závěrům zkoumaného posudku.³⁷

³⁷ *Medzinárodné štandardy pre ohodnocovanie, šieste vydanie, 2003.* Bratislava: Slovenská Asociácia Znalcov, 2003. s.76. ISBN 80-969-248-5-0.

2.4 Nemovitost

Vzhledem k tomu, že předmět disertační práce je spojen s oceňováním nemovitostí, je nezbytné definovat vše, co si z pohledu oceňování, pod pojmem nemovitost, představujeme. Některé obecné definice pojmu nemovitost byly již uvedeny v úvodu práce v kapitole 1.3 Definice základních pojmů.

Základní definice, že nemovitosti jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem vychází ze zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákon³⁸ ve znění dalších novel.

Pozemek je v katastrálním zákoně definován jako část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní samosprávné jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků. Parcelou je pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem.³⁹ Výměrou parcely je vyjádření plošného obsahu průmětu pozemku do zobrazovací roviny v plošných metrických jednotkách, zaokrouhlená na celé čtvereční metry.⁴⁰

Pozemek je určen parcelním číslem a názvem a číslem katastrálního území, ve kterém leží ev. názvem obce.

Pozemkem je jakákoli část povrchu zemského, pokud může být předmětem právních vztahů, včetně půdy, rybníků a řek; stavbou je jakékoli stavení včetně samostatného sklepa, plotu, bazénu.⁴¹

Stavbou se rozumí výsledek stavební činnosti, který lze individualizovat podle druhu, účelu a využití, a zejména podle jeho využití v terénu. Stavbou se rozumí jednotlivý stavební objekt, nikoliv soubor těchto objektů, když by tvořily určitý funkční celek. V takovém případě pak podle funkčního, účelového využití objektů jeden z nich zaujímá postavení věci (stavby) hlavní (např. rodinný domek, rekreační chata, garáž) a jiný postavení věci (stavby) vedlejší (např. studna, kolna).⁴²

Podobně jako pozemek i stavba je určena druhem, popisným číslem, (u rekreačních chat číslem evidenčním), obcí ev. katastrálním územím, na němž je postavena. Nemá-li stavba popisné či evidenční číslo, je určena číslem pozemku, na němž je umístěna.

³⁸ § 119 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění zákona č. 428/2011 Sb. Dostupné na <http://www.uplnezneni.cz/zakon/40-1964-sb-obcansky-zakonik/>

³⁹ § 27 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění zákona č. 227/2009 Sb. Dostupné na <http://www.uplnezneni.cz/zakon/344-1992-sb-o-katastru-nemovitosti-ceske-republiky-katastralni-zakon/>

⁴⁰ BRADÁČ, A. a kolektiv. *Teorie oceňování nemovitostí*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2008. s. 5. ISBN 978-80-7204-578-5.

⁴¹ Encyklopedie [on-line] Dostupné na <http://encyklopedie.vseved.cz/nemovitosti>

⁴² BRADÁČ, A. a kolektiv. *Teorie oceňování nemovitostí*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2008. s. 5. ISBN 978-80-7204-578-5.

Okamžikem vzniku resp. zániku stavby lze považovat moment, kdy začne, resp. přestane být zřetelná dispozice (půdorys) 1. nadzemního podlaží předmětné stavby. Obecně se za rozhodnou hranici zřetelného půdorysu považují stěny o výšce 1 metru.

Z pohledu zákona o dani z převodu nemovitostí lze za nemovitost rovněž považovat byty a nebytové prostory.⁴³

Pokud vyjdeme z definice nemovitosti dle občanského zákoníku, pak stavba, která není spojena se zemí pevným základem je věc movitá.

Stavbou se pro účely ocenění rozumí rovněž stavba nepovolená či nezkolaudovaná. Další definice a členění staveb pro účely ocenění nemovitostí jsou uvedeny v kapitole 3.2 Právní předpisy a oceňování nemovitostí.

Trvalé porosty nejsou nemovitostmi v pravém slova smyslu, avšak jsou nedílnou součástí nemovitostí a jako takové i předmětem ocenění.

⁴³ § 3 odst. 1 písm. a) zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění zákona č. 500/2012 Sb. Dostupné na <http://www.uplnezni.cz/zakon/357-1992-sb-o-dani-dedicke-dani-darovaci-a-dani-z-prevodu-nemovitosti/>

3. Oceňování nemovitostí

3.1 Historie oceňování nemovitostí na území ČR

Pokud se v této práci hovoří o oceňování, má se za to, že jde oceňování nemovitostí. Počátek oceňování bychom mohli hledat již v prvobytně-pospolné společnosti, kdy docházelo ke směně zboží. Tímto zbožím mohlo být i obydlí či pozemek, poněkud nadneseně řečeno nemovitost. S rozvojem lidské společnosti rostla i potřeba vnést do oblasti oceňování pořádek a jednotný řád.

V dávné minulosti se cena nemovitostí neurčovala na základě trhu, tak jak trh s nemovitostmi chápe dnes. Hodnota nemovitosti byla velmi často spojována s určitým právem, funkcí či společenským postavením. Na cenu nemovitosti měl také vliv technický stav nemovitostí.

První dochovaný jednotný systém na území Česka, který metodicky usměrňoval oceňování nemovitostí, byl tzv. odhadní řád nemovitostí z roku 1897. Jednalo se o nařízení ministrů práv, věcí vnitra a orby č. 175/1897 Ř. z., o odhadu nemovitostí, ještě z doby fungující Rakousko-uherské monarchie. Od tohoto data se píše historie oceňování nemovitostí v Česku.

Období od roku 1897 až do současnosti metodicky dělíme do čtyř oceňovacích období. Co bylo charakteristické pro jednotlivá oceňovací období je detailně popsáno v publikaci Ing. Lubomíra Weigela CSc. *Oceňování nemovitostí podle předchozích cenových předpisů na území České republiky (1897 – 1994)* ⁴⁴. Následující obrázek dává představu, rozdělení časové osy do jednotlivých oceňovacích období a charakteristických etap.

Minulost	1897	20. 6. 1939	1. 6. 1953	1. 5. 1964	1. 1. 1985	1. 1. 1990	1. 11. 1994	1. 1. 1998	Současnost	
	1. Etapa Volná tvorba cen		2. Etapa Regulovaná cena		3. Etapa Centrálně direktivní ceny		4. Etapa Přechod k tržním cenám			5. Etapa Tržní cena
	I. Období				II. Období	III. Období	IV. Období			

Obrázek 2 – Mapa oceňovacích období a etapy příbuzných oceňovacích předpisů⁴⁵

⁴⁴ WEIGEL, L. *Oceňování nemovitostí podle předchozích cenových předpisů 1897-1994*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2002. 161 s. ISBN 80-7204-259-9.

⁴⁵ KREJZA, Z. *Analýza a formulace rozhodovacích problémů znalce při oceňování nemovitostí, disertační práce (Ph.D.)*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství. 2013.

Oceňovací období 1897 – 1964

Toto období je z hlediska tvorby cen rozděleno do dvou etap. Pro první etapu je charakteristická volná tvorba cen, oceňování se řídilo pouze situací na trhu, neboť o jejich ceně rozhodoval pouze poměr poptávky a nabídky. Bylo to období „volných cen“. Toto období je také nazýváno „zlatým věkem oceňování“. Základním oceňovacím předpisem pro I. Oceňovací období bylo nařízení č. 175/1897 Ř. z., o odhadu nemovitostí (odhadní řád). Pro druhou etapu je charakteristické, že se hodnota nemovitosti přestala řídit situací na trhu s nemovitostmi a začala být záměrně regulována určenými pravidly s vazbou na ceny stavebních prací, jak tomu bylo např. u budov dokončených po 30. listopadu 1940, kdy se při ocenění nemovitostí začalo vycházet z tzv. pořizovacích nákladů a kalkulovaného zisku, tedy z **pořizovacích cen** stavby (později po válce začaly předpisy tuto hranici uvádět jako po 20. 6. 1939). Základním oceňovacím předpisem pro II. Oceňovací období **regulovaných cen** bylo nařízení č. 416/1940 Sb. z. a n., o odhadu nemovitostí (odhadní řád), který zavedl nejvyšší ceny, později nazývané „stopceny“.

Oceňovací období 1864 – 1985

Toto období z hlediska tvorby cen zaujímá pouze jednu etapu (3. Etapa), která přechází i do III. Oceňovacího období pro níž je charakteristická **centrálně direktivní tvorba cen** nemovitostí. Ceny v žádném případě neurčoval trh s nemovitostmi, který ostatně prakticky neexistoval. Jednotné ceny pro celé území státu určoval centrální orgán státu. Nemovitosti se oceňovaly nákladovým způsobem podle třídy kvality a podle ceny časové. Základním oceňovacím předpisem pro II. Oceňovací období **socialistické výstavby** byla vyhláška č. 73/1964 Sb., o cenách staveb v osobním vlastnictví a o náhradách při vyvlastnění nemovitostí a následně novela vyhlášky č. 43/1969 Sb., o cenách staveb v osobním vlastnictví a o náhradách při vyvlastnění nemovitostí.

Oceňovací období 1985 – 1994

Toto období je z hlediska tvorby cen rozděleno opět do dvou etap. První etapa (3. Etapa) je charakteristická **centrálně direktivní tvorbou cen** s bodovou metodikou a druhá (4. Etapa) je charakteristická postupným přechodem k tržním cenám. Tuto změnu s sebou přinesla prudká změna vnitropolitických poměrů a přechod od plánovaného k tržnímu hospodářství. Základním oceňovacím předpisem pro III. Oceňovací období **bodovací vyhlášky** byla vyhláška č. 128/1984 Sb., o cenách staveb, pozemků, porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků, ve znění pozdějších novel.

Oceňovací období 1994 – současnost

Toto období je z hlediska tvorby cen tvořeno dvěma etapami (4. Etapa), která je charakteristická přechodem k tržním cenám a (5. Etapa) období tržních cen se

základním oceňovacím předpisem zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění novel včetně prováděcích vyhlášek. Více v kapitole 3.2 Právní předpisy a oceňování nemovitostí.

3.2 Právní předpisy a oceňování nemovitostí

Tato kapitola je věnována současnému systému oceňování nemovitostí dle platné legislativy v České republice.

V závislosti na účelu ocenění nemovitosti umožňuje současná legislativa provádět oceňování nemovitostí soudním znalcům a odhadcům majetku. Znalec vykonává svojí činnost na základě **Zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících**⁴⁶ a odhadce pak na základě **Zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání**⁴⁷. Více o výkonu činnosti znalce a odhadce v kapitole č. 2.2.3 Právní předpisy a znalecká činnost.

Jak již bylo uvedeno v předchozí kapitole, z pohledu oceňování se nacházíme ve 4. Oceňovacím období a rovněž ve čtvrté a páté etapě. Základními oceňovacími předpisy jsou:

- Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, v platném znění;
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), v platném znění (dále jen „Z“);
- Vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění (oceňovací vyhláška), (dále jen „V“).

Podle zákona o oceňování majetku se oceňují věci (movité a nemovité), práva a služby **cenou obvyklou**, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob ocenění. Obvyklou cenou je pak chápána cena, které by bylo dosaženo při prodeji stejného nebo obdobného majetku, v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění majetku. Při ocenění cenou obvyklou se berou v potaz všechny okolnosti, které mají na cenu obvyklou vliv, kromě vlivů mimořádných okolností trhu (tj. stav tísně, důsledky přírodních či jiných kalamit), osobních poměrů prodávajícího či kupujícího (tj. vztah majetkový, osobní či rodinný) a vlivu zvláštní obliby plynoucí z osobního vztahu k oceňované věci.

Jiné způsoby ocenění plynoucí ze zákona o oceňování majetku jsou:

- **nákladový způsob**, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

⁴⁶ Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění zákona č. 444/2011 Sb. Dostupné na <http://www.uplnezneni.cz/zakon/36-1967-sb-o-znalcich-a-tlumocnicich/>

⁴⁷ Zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění zákona č. 221/2012 Sb. Dostupné na <http://www.uplnezneni.cz/zakon/455-1991-sb-o-zivnostenskem-podnikani-zivnostensky-zakon/>

- **výnosový způsob**, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
- **porovnávací způsob**, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
- **oceňování podle jmenovité hodnoty**, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
- **oceňování podle účetní hodnoty**, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
- **oceňování podle kurzové hodnoty**, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
- **oceňování sjednanou cenou**, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.⁴⁸

3.2.1 Způsob oceňování staveb dle „Z“

Pokud zákon o oceňování majetku nestanoví jiný způsob oceňování nemovitostí, **stavba nebo její část** (resp. spoluvlastnický podíl) **se oceňují**:

- Nákladovým způsobem;
- Výnosovým způsobem;
- Porovnávacím způsobem;
- Kombinací nákladového a výnosového způsobu.

Daný způsob ocenění definuje prováděcí vyhláška č. 3/2008 Sb., (oceňovací vyhláška).

Oceňuje-li se stavba nákladovým způsobem, pak se vychází ze základních cen za měrnou jednotku (tj. např. mb, m², m³, ks) nebo z nákladů, které je nutné vynaložit na pořízení stavby. Při ocenění stavby se bere v potaz charakter a velikost stavby, vybavení stavby, poloha stavby, prodejnost stavby a v neposlední řadě rovněž technické opotřebení stavby.

Oceňuje-li se stavba výnosovým způsobem, pak oceňovací vyhláška stanoví způsob výpočtu ceny a to především způsob zjištění výnosů z pronájmu stavby a rovněž míru kapitalizace pro dané časové období.

Oceňuje-li se stavba porovnávacím způsobem, pak oceňovací vyhláška stanoví hlediska, která je při porovnání nutné vzít v potaz.

⁴⁸ § 2 odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění zákona č. 350/2012 Sb. Dostupné na <http://www.uplnezneni.cz/zakon/151-1997-sb-o-ocenovani-majetku-a-o-zmene-nekterych-zakonu-zakon-o-ocenovani-majetku/>

3.2.2 Způsob oceňování pozemků dle „Z“

Pokud zákon o oceňování majetku nestanoví jiný způsob oceňování pozemků, **pozemek nebo jeho část** (resp. spoluvlastnický podíl) **se oceňují**:

- Porovnávacím způsobem;
- Výnosovým způsobem;
- Kombinací porovnávacího a výnosového způsobu.

Daný způsob ocenění definuje prováděcí vyhláška č. 3/2008 Sb., (oceňovací vyhláška).

Oceňuje-li se pozemek porovnávacím způsobem, pak oceňovací vyhláška pro stavební pozemky stanoví základní jednotkové ceny za m² stavebního pozemku v cenových mapách, které by měly vyjadřovat tržní ceny stavebních pozemků v dané lokalitě. V případě že stavební pozemek není oceněn v cenové mapě, nebo neodpovídá-li cena v cenové mapě úrovni sjednávaných cen porovnatelných pozemků, stanoví vyhláška závazný postup pro porovnávací způsob, který bere do úvahy např. typ pozemku, obec či počet obyvatel v obci.

Oceňuje-li se pozemek výnosovým způsobem, pak oceňovací vyhláška pro zemědělské pozemky stanoví základní jednotkové ceny za m² dle bonitovaných půdně ekologických jednotek (PBEJ), které zohledňují kvalitu půdy resp. její využitelnost pro zemědělskou výrobu.

Oceňuje-li se pozemek porovnávacím a výnosovým způsobem, pak oceňovací vyhláška pro lesní pozemky stanovuje základní ceny za m² v závislosti na plošně převládajícím lesním typu, přičemž se bere v úvahu kategorie lesu a další vlivy, které mohou mít vliv na využitelnost lesních pozemků.

3.2.3 Způsob oceňování trvalých porostů dle „Z“

Pokud zákon o oceňování majetku nestanoví jiný způsob oceňování trvalých porostů, **trvalé porosty se oceňují**:

- Nákladovým způsobem;
- Výnosovým způsobem;
- Kombinací nákladového a výnosového způsobu.

Daný způsob ocenění definuje prováděcí vyhláška č. 3/2008 Sb., oceňovací vyhláška.

Oceňuje-li se trvalý porost nákladovým způsobem, pak oceňovací vyhláška pro okrasné rostliny stanovuje základní ceny za ks, přičemž se bere v úvahu zdravotní stav porostu, stupeň poškození

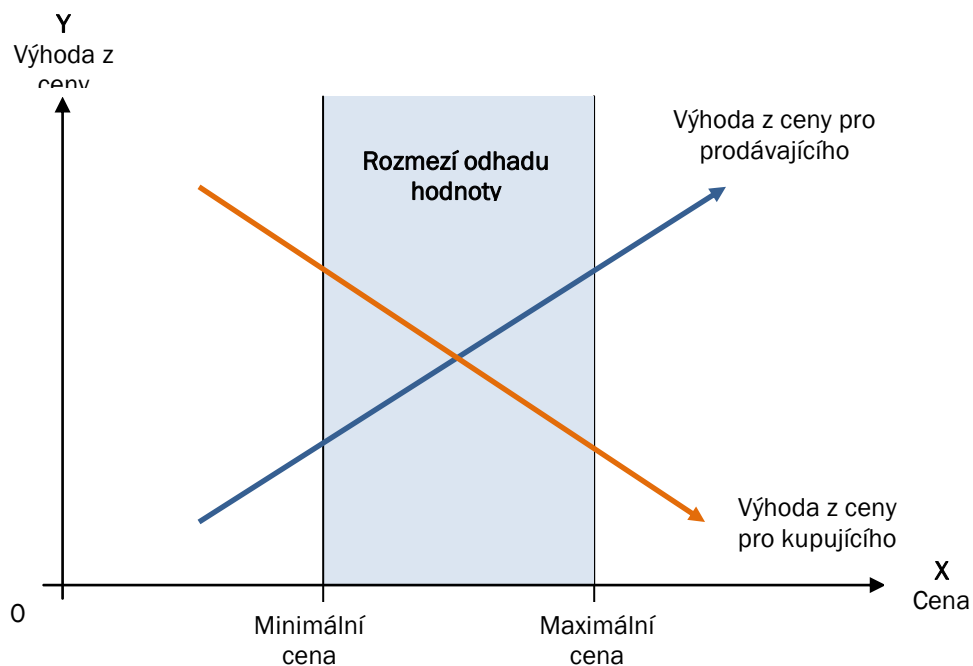
Oceňuje-li se trvalý porost výnosovým způsobem, pak oceňovací vyhláška pro ovocné dřeviny, vinnou a chmelovou révu stanovuje základní ceny za ks resp. m² plochy, přičemž se bere v úvahu zdravotní stav porostu, stupeň poškození, ekonomické životnost a cena zařízení vinic a chmelnic.

Oceňuje-li se trvalý porost nákladovým a výnosovým způsobem, pak oceňovací vyhláška pro lesní porost stanovuje základní ceny za m² plochy resp. za ks, přičemž se bere v úvahu skupina lesních dřevin, věk, bonitní stupeň, obmýtí a zakmenění, kategorie a hospodářský tvar lesa, stupeň poškození a další vlivy které mohou mít vliv na produkci dřeva.

3.3 Cena a hodnota

V obecném pojetí je za **cenu** považována částka, která je požadována, nabízena či skutečně zaplácena ve spojitosti s koupí nebo prodejem věci či služby. Tato částka může, avšak nutně nemusí, být ve shodě s přisuzovanou hodnotou pro jinou osobu k dané věci či službě. Částka, která byla zaplácena, je výsledkem dohody mezi kupujícím a prodávajícím, kompromisem mezi částkou požadovanou a nabízenou. Částka vždy zůstává historickým faktem nezávisle na tom, zda byla či nikoliv zveřejněna.

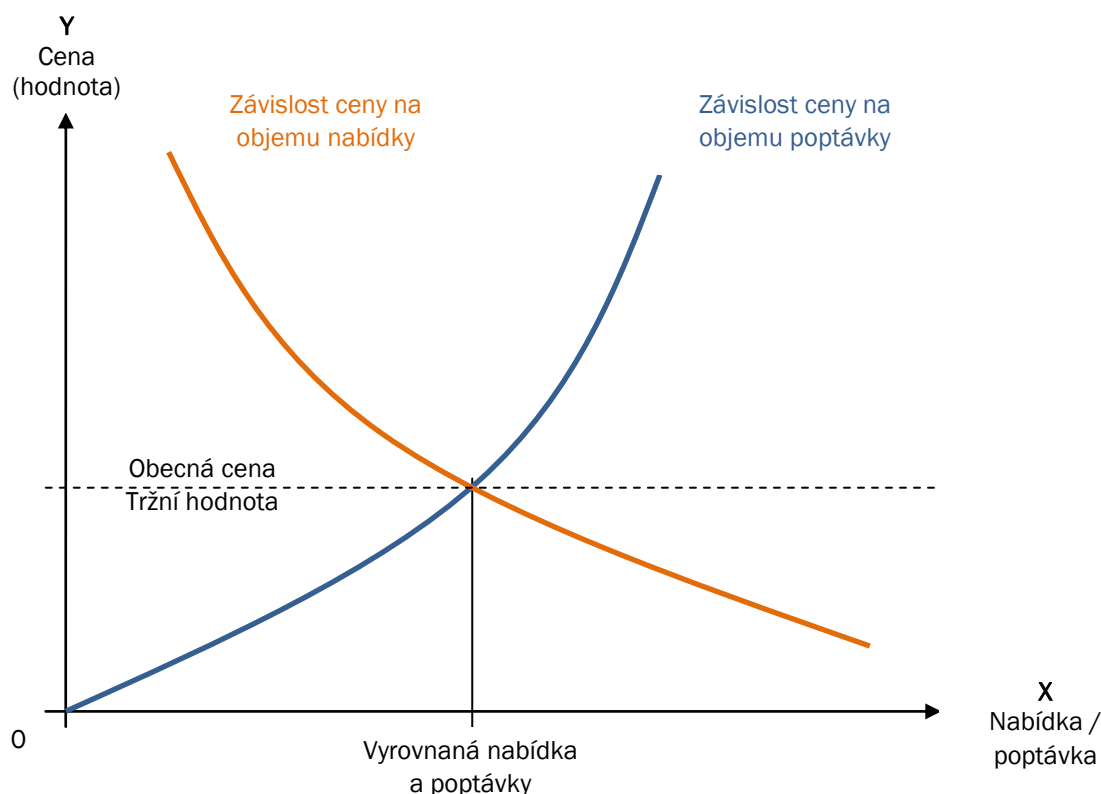
Při jednání o ceně je cena zpravidla stanovena v rozmezí minimální a maximální ceny zboží, jež je předmětem obchodu. Za minimální cenu je považována taková cena, při níž se prodávajícímu ještě vyplatí předmět prodat a kupujícímu přináší maximální možný profit. Za maximální cenu je považována taková cena, při níž se kupujícímu ještě vyplatí předmět koupit a naopak prodávajícímu přináší maximální profit. Dohodnutá cena stanovená mimo interval minimální a maximální ceny by nutně znamenala ztrátu, tedy záporný zisk pro jednu či druhou stranu dohody o ceně. S rostoucí cenou roste výhoda prodávajícího a tím i jeho zisk, zároveň klesá výhoda kupujícího, která může v konečném důsledku pro kupujícího, při překročení maximální ceny, znamenat ztrátu. S klesající cenou roste výhoda kupujícího a tím i jeho, zároveň klesá výhoda prodávajícího, která může v konečném důsledku pro prodávajícího, při překročení minimální ceny, znamenat rovněž ztrátu. Vztah mezi výhodou kupujícího a prodávajícího je graficky znázorněn na následujícím obrázku č. 3. Závislost hodnoty a ceny.

Obrázek 3 Závislost hodnoty a ceny ⁴⁹

Smluvní cena (dohodnutá mezi kupujícím a prodávajícím) je v tržní ekonomice ovlivňována především působením poptávky a nabídky. Obecně lze říci, že pokud neexistuje poptávka po daném druhu zboží, případně je takového zboží nekonečně mnoho, je cena takového druhu zboží nulová. Naopak, pokud existuje poptávka po daném druhu zboží a množství daného druhu zboží blíží nule, je jeho cena extrémně vysoká.

Za normálního stavu, tj. trhu bez dotačních deformit, by měla být minimální cena stanovena ve výši nákladů (přímých i nepřímých). Výše zisku resp. maximální ceny je pak závislá na situaci na trhu, tedy vztahu nabídky a poptávky, který je znázorněn na následujícím obrázku č. 4. Závislost ceny na nabídce a poptávce.

⁴⁹ BRADÁČ, A. *Soudní inženýrství, 4. vydání*. Brno: Akademické nakladatelství CERM. 1997. 507 s. ISBN 80-7204-133-9.

Obrázek 4 Závislost ceny na nabídce a poptávce ⁵⁰

3.3.1 Cena

V souladu s platnou legislativou ČR v oblasti cenotvorby je **cena** peněžní částka sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle § 2 až § 13 zákona č. 526/1990 Sb., zákona o cenách, nebo peněžní částka zjištěná podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji. Tímto zvláštním předpisem je chápán zákon č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku.

Z pohledu cenového práva v ČR, konkrétně § 1 odst. 2 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, rozlišujeme:

- 1) **Ceny sjednané (smluvní)**, tyto ceny lze považovat za volné, jelikož nejsou ničím regulovány, pouze zákony trhu;
- 2) **Ceny zjištěné podle zvláštního cenového předpisu**, tímto předpisem je zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhláška č. 3/2008 Sb. v platném znění.

Pokud ceny smluvní resp. sjednané lze označit za ceny volné, pak zákon o oceňování majetku, cenu zjištěnou dle zvláštního předpisu, řadí mezi ceny regulované.

⁵⁰ BRADÁČ, A. *Soudní inženýrství, 4. vydání*. Brno: Akademické nakladatelství CERM. 1997. 508 s. ISBN 80-7204-133-9.

Zákon rozeznává tři způsoby regulace cen:

- Stanovení ceny „Úředně stanovená cena“ (§ 5);
- Věcné usměrňování vývoje ceny „Věcně usměrněná cena“ (§ 6);
- Cenové moratorium (§ 9).

Ve spojitosti s nemovitostmi se nejčastěji setkáváme s cenou pořizovací, cenou časovou, cenou obvyklou a cenou zjištěnou.

Cenou můžeme chápat také hodnotu zboží vyjádřenou v peněžních jednotkách.

3.3.1.1 *Cena pořizovací*

Cena pořizovací je rovněž nazývána **cenou historickou** resp. **reprodukční pořizovací cenou**, jelikož vyjadřuje finanční částku, za kterou by bylo možné věc pořídit v době jejího pořízení resp. vzniku. Jelikož se oceňuje věc k datu vzniku resp. pořízení, je logické, že se nebere v potaz případné opotřebení věci. Můžeme se setkat s názvem **výchozí cena** resp. **cena nové stavby**. Tato cena je nejčastěji používána při ocenění pro účely účetní evidence. Pořizovací cena je přímo definována v § 25 odst. 4 písmena a) zákona č. 563/1991 Sb., zákona o účetnictví takto: „cena za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související“.

Cena pořizovací vyjadřuje **věcnou hodnotu** resp. **stavebně technickou hodnotu díla**. Při stanovení ceny pořizovací se nejčastěji vychází z/ze:

- a) „skutečných“ nákladů resp. směrných cen stavebních prací. Mezi nejpoužívanější metody stanovení ceny pořizovací patří tyto metody vycházející z principu nákladového způsobu ocenění:
 - Individuální cenová kalkulace;
 - Podrobný položkový rozpočet;
 - Rozpočet z agregovaných cen;
 - Propočet pomocí THU.

Výše uvedené metody jsou seřazeny od nejpřesnější a nejpodrobnější k nejméně přesné a nejméně podrobné. Výběr z výše uvedených metod tedy závisí na požadované přesnosti stanovení nákladů na pořízení a rovněž z podrobnosti podkladů (informací), které jsou znalci při ocenění k dispozici.

- b) výchozí hodnoty zjištěné dle vyhlášky č. 3/2008 Sb. oceňovací vyhláška, bez zohlednění koeficientu prodejnosti a opotřebení stavby.

- c) cenových indexů, které jsou používány především pro úpravu výchozí hodnoty z jiného období na cenu stejného objektu v oceňovaném období. Cenové indexy se stanovují na základě obecného porovnání cen z těchto období.

3.3.1.2 Cena časová

Cena časová vyjadřuje **substanční hodnotu** věci, kterou představuje hodnota **reprodukční pořizovací ceny snižená o přiměřené opotřebení**, které vystihuje **snížení věcné hodnoty věci vlivem užívání** a rovněž snižená o případné nezbytné náklady, které musí být vynaloženy na opravy věci, aby byla tato věc uvedena do užitelného stavu. Ve své podstatě se jedná o nákladový způsob ocenění, jednotlivé metody byly specifikovány v předcházející kapitole 3.3.1.1 Cena pořizovací, přičemž nelze pominout opotřebení.

Opotřebení

Opotřebení vyjadřuje skutečnost, že jakákoliv věc i stavba degraduje. Degradaci je myšleno snižování technických a užitných vlastností věci. Pokud pomineme nepředvídatelné okolnosti, pak se na opotřebení podílí dva hlavní faktory:

- 1) Vliv stárnutí (morální opotřebení);
- 2) vliv užívání (fyzické opotřebení).

Pro opotřebení je často užíván pojem znehodnocení, někdy sešlost stavby a udává procentuální snížení hodnoty z ceny nové stavby. Ve výpočtu je velmi často opotřebení vyjádřeno v setinném tvaru (tj. 100 % se rovná 1,0). Existuje řada více či méně přesných či vhodných metod pro stanovení opotřebení. Nelze jednoznačně říci, která je ta nejvhodnější, vždy záleží na omezujících podmínkách a správné úvaze znalce.

Existuje celá řada metod pro stanovení opotřebení. Mezi klasické metody patří:

- Lineární metoda;
- Kvadratická metoda;
- Semikvadratická metoda;
- Logaritmická metoda;
- Mocninná metoda;
- Kusýnova metoda;
- Rossova metoda;
- Lineární se zbytkem.

Mimo klasických metod stanovení opotřebení existuje metoda analytická, která spolu s metodou lineární je předepsána např. pro cenu zjištěnou. Více ke způsobu stanovení opotřebení lineární a analytickou metodou v kapitole 3.3.1.4 Zjištěná cena.

Jestliže opotřebení vyjadřuje snížení hodnoty nové stavby v %, pak dopočet do 100 % vyjadřuje zůstatkovou technickou hodnotu, odpovídající okamžitému technickému stavu rovněž v %.

$$A [\%] + TH [\%] = 100 \% \quad \text{[Rovnice 1]}^{51}$$

Kde je:

A... opotřebení

TH... zůstatková technická hodnota

Životnost

Pojem opotřebení úzce souvisí s **životností** věci. resp. stavby, udávané v letech, která vyjadřuje dobu, po kterou bude, s jistou pravděpodobností a za určitých podmínek, možno stavbu užívat k danému účelu. Obvykle je tato doba ohraničena počátkem užívání a mezním stavem užívání, tedy okamžikem, kdy zchátralost stavby již neumožňuje bezpečné, plánované užívání stavby. Určitými podmínkami je míněna pravidelná údržba po celou dobu užívání. V praxi se setkáváme s těmito životnostmi:

- Předpokládaná životnost (též technická životnost, doba trvání stavby),
- Zbytková životnost (též doba dalšího trvání stavby, doba zchátrání stavby),
- Objektivní životnost (jedná se o zbytkovou životnost upravenou, zohledňující vliv údržby, intenzity užívání a okolí),
- Ekonomická životnost (hospodářská životnost, doba, po kterou je hospodárné stavbu užívat, je obvykle kratší než technická životnost).

Součet aktuálního stáří nemovitosti s předpokládanou zbývající životností je roven celkové předpokládané životnosti.

$$S [\text{roky}] + T [\text{roky}] = Z [\text{roky}] \quad \text{[Rovnice 2]}^{52}$$

Kde je:

S... stáří

T... zbývající životnost

Z... předpokládaná celková životnost

3.3.1.3 Cena obvyklá

Obvyklá cena vyjadřuje relativně objektivní **tržní hodnotu** majetku. Asociativně dojdeme k závěru, že se jedná o **tržní cenu**, ale tržní cenou se cena obvyklá stane až v momentě uskutečněního prodeje. Dříve se pro cenu obvyklou používal název **cena obecná**.

⁵¹ BRADÁČ, A. a kolektiv. *Teorie oceňování nemovitostí*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2008. s. 219. ISBN 978-80-7204-578-5.

⁵² BRADÁČ, A. a kolektiv. *Teorie oceňování nemovitostí*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2008. s. 196. ISBN 978-80-7204-578-5.

Definice ceny obvyklé podle zákona o oceňování majetku:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí 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.⁵³

Úroveň obvyklých cen je v podstatě odrazem zprůměrovaných dosažených cen za věci srovnatelného druhu, vlastností, stáří ap. Přívlastek „obecná“ vyjadřuje, že se při jejím odvozování z většího množství dohodnutých cen přihlíží jen k objektivním znakům z hlediska směny věci; nepřihlíží se zde k významu, jaký může mít vlastnictví a tím i možnost užívání věci z hlediska jejího užitku pro určitou osobu (tzv. „cena zvláštní obliby“).⁵⁴

Obvyklá cena se obvykle zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Vlastní tržní cena se tvoří až při konkrétním prodeji resp. koupi a může se od zjištěné hodnoty i výrazně odlišovat. Pokud informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodiku.⁵⁵

Jedná se zpravidla o porovnávací, komparativní způsob ocenění. Velmi častým postupem při stanovení ceny obvyklé je to, že se stanoví hodnoty, které se následně posoudí a z těchto cen se nakonec odhadne cena obvyklá.

Metody vedoucí ke zjištění ceny obvyklé:

- Metoda prostého a váženého průměru;
- Srovnávací (komparativní) metoda;
- Metoda střední hodnoty;
- Naegeliho metoda váženého průměru;
- Naegeliho metoda váženého průměru s Bradáčovou úpravou;

⁵³ § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění zákona č. 350/2012 Sb. Dostupné na <http://www.uplnezneni.cz/zakon/151-1997-sb-o-ocenovani-majetku-a-o-zmene-nekterych-zakonu-zakon-o-ocenovani-majetku/>

⁵⁴ BRADÁČ, A. a kolektiv. *Teorie oceňování nemovitostí*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2008. s. 464. ISBN 978-80-7204-578-5.

⁵⁵ BRADÁČ, A. a kolektiv. *Teorie oceňování nemovitostí*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2008. s. 464. ISBN 978-80-7204-578-5.

- Metoda zbytku;
- Indexové metody;
- Ocenění podle jmenovité hodnoty;
- Ocenění podle kurzové hodnoty;
- Ocenění podle účetní hodnoty;
- Metoda stanovení obecné hodnoty s využitím koeficientu prodejnosti (Klimešova metoda).

3.3.1.4 Cena zjištěná

Cena zjištěná, chápáno zjištěná podle zvláštního předpisu, kterým je zákon č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování, a jeho prováděcí vyhláška č. 3/2008 Sb., oceňovací vyhláška v platném znění, je často nazývána **cenou administrativní** či **cenou úřední**. Cena zjištěná je druh ceny, která spolu s cenou smluvní vychází přímo ze zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, jak již bylo popsáno výše v kapitole 3.3.1 Cena.

Cena zjištěná se určuje tehdy, pokud zvláštní předpisy, tím jsou myšleny speciální zákony např. zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí odkazují **ve svém textu na cenový nebo zvláštní předpis** pro ocenění pro jiný účel než pro prodej. Další zákony, které odkazují na cenový či zvláštní předpis pro ocenění jsou uvedeny v kapitole 3.3.1.4 Cena zjištěná případně v publikaci Teorie oceňování nemovitostí od kolektivu prof. Bradáče. Více v ⁵⁶

V závislosti na druhu a využití nemovitosti jsou pro stanovení ceny zjištěné používány nákladový, porovnávací, výnosový způsob ocenění nebo kombinace nákladového a výnosového způsobu.

a) Nákladový způsob - principem nákladového způsobu ocenění dle oceňovacího předpisu je:

- 1) Stanovení základní jednotkové cen dle vyhlášky;
- 2) Úprava základní ceny koeficienty K1 až K5, Ki a Kp (způsob použití koeficientů závisí na druhu oceňované konstrukce);
- 3) Vynásobení upravené základní ceny množstvím měrných jednotek (cena za objekt);
- 4) Cenu za objekt snížit o přiměřené opotřebení.

V případě nákladového způsobu stanovení ceny zjištěné, oceňovací vyhláška umožňuje použít pouze dva způsoby výpočtu opotřebení a to:

⁵⁶ BRADÁČ, A. a kolektiv. *Teorie oceňování nemovitostí*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2008. s. 725. ISBN 978-80-7204-578-5.

1) metodu lineární,

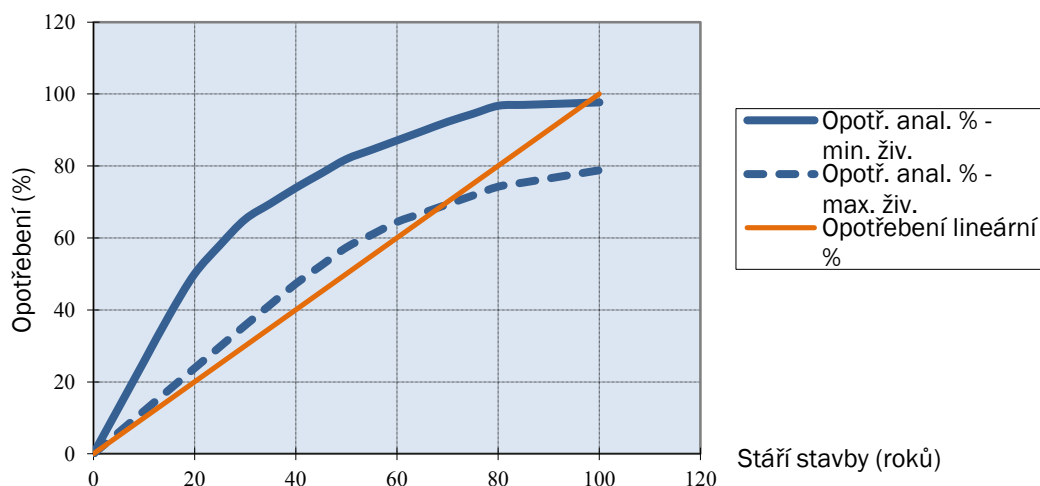
Základním předpokladem **lineární metody opotřebení** je, že opotřebení roste přímo úměrně s časem. Nová konstrukce má zbytkovou životnost 100 roků a naopak zcela zchátralá konstrukce má zbytkovou životnost 0 roků. Lineární metoda opotřebení předpokládá průběh opotřebení všech konstrukcí stejný. Tento zjednodušený přístup s sebou nese určitá úskalí, a proto se v některých případech nedoporučuje lineární metodu použít (stavba je ve výjimečně dobrém či špatném technickém stavu, na objektu proběhla rekonstrukce některých prvků, stavba byla v průběhu životnosti změněna např. nástavba, přístavba atd.). Maximální opotřebení stanovené lineární metodou je v oceňovací vyhlášce stanoveno na 85 %.

2) metodu analytickou.

Naproti tomu **analytická metoda opotřebení** využívá při výpočtu opotřebení vážený průměr opotřebení jednotlivých stavebních konstrukcí a vybavení. De facto se jedná o lineární metodu s váženým průměrem. Proto je zachován základní princip, že nová konstrukce má zbytkovou životnost 100 roků a naopak zcela zchátralá konstrukce má zbytkovou životnost 0 roků. Analytická metoda opotřebení na rozdíl od klasické lineární metody opotřebení uvažuje s životností a opotřebením pro každou konstrukcí či vybavení jiným, vlastním. Předpokládaná životnost jednotlivých konstrukcí je vždy uvažována v rozmezí (minimální a maximální životnosti) a záleží vždy na znalci, aby správně posoudil situaci a stanovil úměrně (správně) zbytkovou životnost jednotlivých konstrukcí. Analytická metoda má také svá rizika a omezení. Jedná se především o situaci, kdy objekt je oceňován v období, kdy končí předpokládaná (tabulková) životnost některých prvků krátkodobé životnosti, přičemž technický stav těchto prvků je dobrý a rozhodně není nutné, tyto prvky měnit. Je opět na znalci, aby se s touto situací vypořádal.

Následující grafy znázorní různý průběh závislost opotřebení a stáří u lineární a analytické metody opotřebení.

Nákladový způsob ocenění dle vyhlášky by se dal přirovnat k ocenění pomocí technicko-hospodářského ukazatele (THU) s následnou úpravou.



Obrázek 5 Průběh analytického a lineárního opotřebení stavby⁵⁷

b) Porovnávací způsob - principem porovnávacího způsobu ocenění dle oceňovacího předpisu je:

- 1) Stanovení indexované průměrné jednotkové ceny dle vyhlášky;
- 2) Úprava indexované průměrné ceny koeficientem cenového porovnání, který se skládá ze tří dílčích koeficientů – index trhu I_T , index polohy I_P a index vybavení I_V ;
- 3) Vynásobení upravené ceny (z bodu 2.) množstvím měrných jednotek (cena za objekt).

Nejedná se tedy o přímé porovnání s jinými nemovitostmi, ale s etalonem s předem definovanými vlastnostmi, kterým jsou přiřazeny hodnoty koeficientů.

c) Výnosový způsob - principem výnosového způsobu ocenění dle oceňovacího předpisu je:

- 1) Stanovení ročního nájemného (z nájemních smluv či jiných dokladů, pokud není výše nájemného k dispozici, resp. je nižší než nájemné obvyklé, stanoví se ve výši obvyklého nájemného), roční nájemné nezahrnuje služby poskytované s užíváním pronajatých prostor;
- 2) Snížení ročního nájemného o nájemné z pozemku. Je-li pozemek jiného vlastníka, sníží se roční nájemné o 40 %. Je-li pozemek stejného vlastníka, ale nájemné z pozemku nebylo sjednáno, sníží se roční nájemné o 5 % z ceny pozemku;
- 3) Určení míry kapitalizace dle převažujícího účelu užívání;

⁵⁷ BRADÁČ, A. a kolektiv. *Teorie oceňování nemovitostí*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2008. s. 233. ISBN 978-80-7204-578-5.

- 4) Výpočet výnosové hodnoty podělením ročního nájemného mírou kapitalizace a vynásobením 100.

Při výpočtu výnosové hodnoty se vychází z obvyklého nájemného a předepsané míry kapitalizace.

d) Kombinace nákladového a výnosového způsobu - principem kombinace nákladového a výnosového způsobu je:

- 1) Zjištění ceny nákladovým způsobem ocenění bez koeficientu prodejnosti K_p ;
- 2) Zjištění ceny výnosovým způsobem ocenění;
- 3) Stanovení ceny kombinací na základě vzorce, jehož tvar závisí na analýze rozvoje nemovitosti (skupina) a typu objektu.

Základem ceny kombinovaného způsobu ocenění je ceny stanovená výnosovým způsobem, která je upravována číselným koeficientem, nebo je k ceně stanovené výnosovým způsobem přičítáno určité procento z rozdílu nákladové a výnosové hodnoty a to v závislosti na typu objektu.

Stopcena

Stopcena je jednou z historických zjištěných cen regulovaných cenovým moratoriem na základě nařízení předsedy vlády č. 175/1939 Sb., o zákazu zvyšování cen. Toto nařízení zakazovalo, zvyšovat ceny nad úroveň dosud platných cena na trhu. Nařízení začalo platit 20. 6. 1939 a s různým omezením platilo, například pro převod pozemků mezi občany, až do roku 1979 tj. 40 roků. Stopcena je zvláštní zjištěná cena pro určité historické období.

3.3.1.5 Cena zvláštní obliby (cena mimořádná)

Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.⁵⁸

Nový občanský zákoník v § 492 odst. 2 uvádí: „mimořádná cena věci se stanoví, má-li se její hodnota nahradit, s přihlédnutím ke zvláštním poměrům nebo zvláštní oblibě vyvolané náhodnými vlastnostmi věci“. Dále v § 2969 odst. 2 uvádí: „Poškodil-li škůdce věc ze svévole nebo škodolibosti, nahradí poškozenému cenu zvláštní obliby“.

Z logiky vyplývá, že cena zvláštní obliby bude vždy vyšší než cena obvyklá. Otázkou však zůstává, o kolik bude cena zvláštní obliby vyšší? Vzhledem k tomu, že cena zvláštní obliby se odvozuje individuálně z osobních vztahů k předmětné věci, že neexistuje závazný

⁵⁸ § 2 odst. 2. Zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování, ve znění zákona č. 350/2012 Sb. Dostupné na <http://www.uplnezneni.cz/zakon/151-1997-sb-o-ocenovani-majetku-a-o-zmene-nekterych-zakonu-zakon-o-ocenovani-majetku/>

postup pro stanovení ceny zvláštní obliby, budou se muset s touto otázkou vypořádat soudy, pravděpodobně za pomoci soudních znalců.

3.3.2 Hodnota

Z definice ceny lze odvodit, že hodnota není chápána jako skutečně zaplacená ani požadovaná či nabízená částka. Hodnotu chápeme jako ekonomickou kategorii, která vyjadřuje peněžní vztah mezi zbožím či službou, které lze pořídit. Jedná se o odhad užitku resp. prospěchu vlastníka zboží či uživatele služby. Vzhledem k tomu, že se jedná o odhad užitku, který je prováděn z různého pohledu, existuje celá řada definic hodnoty, tudíž i hodnot. Jedná se například o věcnou hodnotu, výnosovou hodnotu, střední hodnotu, tržní hodnotu atd.

Cenu zvláštní obliby bychom mohli také chápat jako určitou hodnotu pro kupujícího resp. prodávajícího.

3.3.2.1 Výchozí hodnota

Výchozí hodnota majetku je taková hodnota, která vyjadřuje hodnotu stavby v novém stavu (tedy v době ocenění). Vzhledem k filosofii a obsahovému vyjádření výchozí hodnoty, se používají především nákladové metody oceňování. Dále uvedené nákladové metody jsou seřazeny podle pracnosti resp. časové náročnosti. Ta nejpřesnější vyžadující nejvíce informací, je nejpracnější a časově nejnáročnější. Naopak ta nejméně přesná, vyžadující nejméně informací, je nejméně pracná a nejrychlejší. Přesto i ta nejméně přesná metoda (THU) poskytuje pro daný účel dostatečný přehled o nákladové výchozí ceně.

A) Výchozí cena - stanovení ceny dle „skutečných“ nákladů

a) Individuální cenová kalkulace

Individuální cenová kalkulace je metodou nejpřesnější a nejpracnější, tedy časově nejnáročnější. Tato metoda vyžaduje detailní informace o jednotlivých stavebních konstrukčních prvcích, jednotkových cenách stavebního materiálu, strojů a prací. Tuto metodu využívají zpravidla zhotovitelé stavebních konstrukcí při stanovení nákladů na novou stavbu. Znalci zpravidla nedisponují takto podrobnými informacemi, navíc zpětně do historie.

Principem individuální cenové kalkulace je sumarizace všech nákladů, na jednotku stavební práce či konstrukce (stavební materiál, práci, stroje a další náklady související se zhotovením stavby). Takto stanovené

jednotkové ceny pak vynásobit skutečným množstvím stavební práce či konstrukce. Náklady lze principiálně rozdělit do dvou hlavních skupin:

- 1) **Náklady přímé** – tyto náklady se dají přesně spočítat ve vazbě na kalkulační jednotice (měrná jednotka stavebního prvku či konstrukce např. mb, m³, m², ks).
- 2) **Nepřímé náklady** – tyto náklady se nedají přesně spočítat ve vazbě na kalkulační jednotici. Jsou to náklady společné pro více prací (kalkulačních jednic), stanovují se za celou organizační jednotku a na kalkulační jednotici se rozpouštějí poměrnou částkou, vyjádřenou v % přímých nákladů.

Typická struktura kalkulačního vzorce je patrná z následující tabulky.

Struktura kalkulačního vzorce						
NP – Náklady přímé				NN – Náklady nepřímé		Zisk
H	M	S	OPN	Rv	Rs	Z
Materiál (Hmoty)	Mzdy	Stroje	Ostatní přímé náklady	Režie výrobní	Režie správní	Zisk

Obrázek 6 Obvyklá struktura kalkulačního vzorce⁵⁹

Obecně se má za to, že všechny ceny stanovené znalcem jsou včetně DPH, proto ke kalkulované ceně dle kalkulačního vzorce je nutné ještě připočíst daň z přidané hodnoty (je-li zhotovitel díla jejím plátcem). Současná právní úprava o DPH předepisuje základní sazbou 21 % a sníženou sazbou 15 % za předpokladu, že se jedná o sociální bydlení (do 120 m² byt, nebo do 300 m² rodinný dům).

b) Podrobný položkový rozpočet

Položkový rozpočet je metodou velmi přesnou, poměrně pracnou a časově náročnou. Ve stavební praxi se jedná o nejrozšířenější způsob stanovení nákladové ceny, rovněž hojně používaný ve znalecké praxi při stanovování cen provedených prací. Pro stanovení ceny stavebního objektu jako celku se právě z důvodu velké pracnosti používají častěji jiné metody.

Pokud jsme v individuální cenové kalkulaci stanovovali náklady na kalkulační jednotice a následně násobili množstvím práce, položkový rozpočet využívá již **jednotkové ceny stavebních prací** stanovené specializovanými organizacemi (např. ÚRS Praha a.s., RTS, a.s., Callida s.r.o.) tzv. **směrné ceny** a násobí množstvím provedené práce či konstrukce. Směrné ceny jsou nákladové ceny stanovené za pomoci matematického modelu, zohledňující změny cen

⁵⁹ KREJZA, Z. *Analýza a formulace rozhodovacích problémů znalce při oceňování nemovitostí, disertační práce (Ph.D.)*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství. 2013.

vstupů v čase. Jejich aktualizace probíhá v půlročních intervalech. V současné době, jako nikdy dříve, se směrné ceny výrazně liší od cen tržních. Katalogy popisů a směrných cen stavebních prací (Sborníky cen stavebních prací) obsahují již téměř 200 tis. kalkulovaných položek, rozdělených do 3 částí:

- část A – zřízení nových konstrukcí;
- část B – demontáže a demolice;
- část C – opravy a údržba konstrukcí.

Členění je zde uvedeno záměrně, protože je velice důležité použít pro ocenění správnou položku ze správného ceníku. Například: Přestože text položky ... *provádění omítek...* může být velmi podobný, cenová hladina omítek zřizovaných na nových konstrukcích bude výrazně nižší než při opravách omítek na stávajících konstrukcích.

Struktura těchto sborníků (číselný kód) vychází z klasifikace TSKP – Třídník stavebních konstrukcí a prací):

- 1 Zemní práce;
- 2 Základové konstrukce;
- 3 Svislé konstrukce;
- 4 Vodorovné konstrukce;
- 5 Komunikace;
- 6 Úpravy povrchů;
- 7 PSV;
- 8 Trubní vedení;
- 9 Ostatní.

Praxe je taková, že se nejprve sestaví výkaz výměr (soupis všech prováděných prací) a následně se jednotlivé položky ocenění jednotkovými cenami. Velkou pomocí jsou databázové softwary např. BUILDpower, KROS plus, euroCALC. Takto sestavená cena je označována za **ZRN** – Základní rozpočtové náklady, následně je dopočítají **VRN** – Vedlejší rozpočtové náklady, stanovené % ze ZRN, případně konkrétní kalkulovanou částkou. K rozpočtovým nákladům se následně připočítá **DPH** (daň z přidané hodnoty). Princip stanovení DPH je shodný jako u individuální kalkulace.

c) Rozpočet z agregovaných cen

Dalším způsobem, jak sestavit nákladově orientovanou cenu stavebního díla je Rozpočet z agregovaných cen. Jedná se o oblíbenou metodu, jelikož je mnohem méně pracná i časově náročná, přesto dostatečně přesná.

Tato metoda potřebuje, na rozdíl od položkového rozpočtu mnohem méně informací o jednotlivých konstrukcích. Na rozdíl od položkového rozpočtu, kde jsou základem stavební práce, rozpočet agregovaných cen pracuje s cenami již celých konstrukcí. Cena konstrukce je určena na měrnou jednotku (mb, m², m³, ks) a zahrnuje cenu všech stavebních prací a materiálů nutných na vybudování daného konstrukčního prvku. Například cena 1 m² stropní konstrukce z desek HURDIS II, obsahuje i cenu ocelových I nosníků, izolace a betonového potěru.

Podobně jako u položkového rozpočtu se tímto způsobem sestaví ZRN a dopočítají se VRN a DPH.

d) Propočet pomocí technicko-hospodářského ukazatele

Tato metoda technicko-hospodářského ukazatele (dále jen **THU**) již poskytuje odhad nákladů na zhotovení stavebního objektu porovnáním. Cena základní jednotky, nejčastěji m³ obestavěného prostoru (dále jen **OP**), je stanovena z průměru podobných realizovaných objektů. Stanovováním cen THU se zabývají již jmenované firmy ÚRS Praha, a.s. a RTS, a.s.

Struktura ceníků s THU byla postavena na Jednotné klasifikaci stavebních objektů (JKSO).

Principem metody je stanovení objemu resp. obestavěného prostoru oceňovaného objektu, zatřídění objektu a přiřazení jednotkové ceny. Takto stanovenou cenu je potřeba velmi často upravit, jelikož oceňovaná nemovitost není s velkou pravděpodobností vybavená, jako průměrná stavba, resp. stavba s průměrnou cenou. Rozdíly mohou být poměrně výrazné, proto je vždy nutné porovnat vybavení oceňované nemovitosti s popisem nemovitostí, ze kterých byla stanovena průměrná jednotková cena.

$$\text{Cena [Kč]} = \text{OP [m}^3\text{]} \times \text{THU [Kč/m}^3\text{]} \quad \text{[Rovnice 3]}$$

Kde je:

OP... obestavěný prostor

THU ... technicko-hospodářský ukazatel

Vzorec pro výpočet obestavěného prostoru dle normy ČSN 734055

$$OP [m^3] = OP_z [m^3] + OP_s [m^3] + OP_v [m^3] + OP_t [m^3] \quad [\text{Rovnice 4}]$$

Kde je:

- OP... obestavěný prostor
- OP_z... obestavěný prostor základů
- OP_s... obestavěný prostor spodní stavby
- OP_v... obestavěný prostor vrchní stavby
- OP_t... obestavěný prostor zastřešení

Jak již bylo uvedeno výše při propočtu pomocí THU se jedná o odhad nákladů více či méně přesný. Na podobném principu je postavena i další metoda zjištění dle vyhlášky č. 3/2008 Sb., oceňovací vyhláška (bez Kp).

B) Výchozí cena - zjištěná dle vyhlášky č. 3/2008 Sb. oceňovací vyhláška (bez Kp)

Jedná se v podstatě také o stanovení nákladů pomocí „THU“ jednotkové ceny za m³ OP, která je dále upravována předepsanými koeficienty, která mají na cenu vliv. Výběr jednotlivých koeficientů předepisuje oceňovací vyhláška na základě druhu oceňovaného objektu.

Koeficienty, které například upravují základní jednotkovou cenu, jsou:

- K1 Koeficienty vlivu druhu konstrukce;
- K2 Koeficient vlivu průměrné zastané plochy podlaží;
- K3 Koeficient vlivu průměrné výšky podlaží;
- K4 Koeficient vlivu vybavení stavby;
- K5 Koeficient vlivu polohy;
- Ki Koeficient vlivu změny ceny stavby.

Existuje ještě jeden koeficient - Kp, který se však při stanovení věcné hodnoty nepoužívá, jelikož nákladová cena není přímo ovlivněna tržními vlivy poptávky a nabídky v oblasti nemovitostí.

- Kp Koeficient vlivu prodejnosti.

Principem zjištění ceny pomocí oceňovací vyhlášky je vypočítat OP, zařadit objekt a určit základní jednotkovou cenu, kterou je nutné upravit předepsanými koeficienty (jednotlivé koeficienty se mezi sebou násobí). Po vynásobení OP a upravené základní ceny získáme odhad věcné hodnoty nemovitosti.

Vzorec pro stanovení věcné hodnoty dle oceňovací vyhlášky by se dal zobecnit takto:

$$Cena [Kč] = OP [m^3] \times ZC [Kč/m^3] \times K1 \times K2 \dots Ki \quad [Rovnice 5]$$

Kde je:

OP... obestavěný prostor

ZC... základní cena

K1... koeficient 1

K2... koeficient 2

Ki... i-tý koeficient

C) Výchozí cena – zjištěná za pomoci cenových indexů

V případě, že není k dispozici cena stavebního objektu, resp. ceny jednotkových prací z určitého časového období, ke kterému se provádí ocenění, pak je možné provést ocenění v cenové úrovni známé a následně takto stanovenou cenu indexací převést na cenovou úroveň v oceňovaném časovém období. Existují cenové indexy pro stavební práce od roku 1914 až do současnosti, při jejich stanovení se vycházelo z průměrných cen stavebních prací v jednotlivých obdobích. Více o dané problematice, včetně přepočtových tabulek na straně 95 v publikaci ⁶⁰.

Mezi historické metody používané pro zjištění výchozí ceny patří **metoda vycházející z obytné plochy** (používaná v období 1963 - 1984) a tzv. **bodovací metodika** (požívaná v období 1985 - 1994)

V praxi se setkáme ještě se **Souhrnným rozpočtem**, který sumarizuje veškeré náklady na vybudování stavby ve fázi přípravy a realizace stavebního díla. Náklady jsou rozděleny do 11 celků tzv. hlav označovaných převážně římskými čísly I. - XI., přičemž výchozí cena stavebního objektu vstupuje do hlavy III.

I. Projektové a průzkumné práce

Obsahuje ocenění prací spojených s tvorbou projektové dokumentace, autorským dozorem, různé studie atd.

II. Provozní soubory

Obsahuje ocenění samostatných provozních souborů, jako jsou například technologické linky, jeřáby, výtahy, vzduchotechnika, elektrotechnika apod.

III. STAVEBNÍ OBJEKTY

⁶⁰ BRADÁČ, A. a kolektiv. *Teorie oceňování nemovitostí*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2008. s. 95. ISBN 978-80-7204-578-5

Obsahuje ocenění základních rozpočtových nákladů na jednotlivé stavební objekty.

IV. Stroje a zařízení

Obsahuje ocenění nákladů spojených s pořízením strojního vybavení objektů, které na rozdíl od provozních souborů nejsou součástí stavby.

V. Umělecká díla

Obsahuje ocenění nákladů spojených s pořízením uměleckých děl, které jsou součástí stavebních objektů. Typickým příkladem jsou nástěnné mozaiky případně skulptury umístěné ve vestibulech objektů.

VI. Vedlejší náklady

Obsahuje ocenění vedlejších rozpočtových nákladů spojených s individuálními podmínkami realizace stavebních objektů. Typickými představiteli těchto nákladů jsou zařízení staveniště, územní vlivy, provozní vlivy investora, doprava apod.

VII. Ostatní náklady

Obsahuje ocenění nákladů na práce a služby většinou nestavebních organizací spojených s realizací stavba.

VIII. Rezerva

Obsahuje ocenění nepředvídaných nákladů, stanovují se většinou procentem a významnou roli hrají u rekonstrukcí.

IX. Jiné investice

Obsahuje ocenění nákladů, které nesouvisí s realizací samotné stavby, ale bez těchto investic by nebyla stavba realizovatelná. Typickým příkladem jsou pronájem či koupě pozemků pro stavbu.

X. Náklady z investičních prostředků

Obsahuje ocenění i nepředvídaných nákladů, například přeložení sítí.

XI. Náklady z neinvestičních prostředků

Obsahuje ocenění i nepředvídaných nákladů, autorský dozor, poplatky za skládky, revize, úroky z úvěrů či kompletační činnost.

3.3.2.2 Věcná hodnota

Jak již bylo uvedeno dříve, věcná hodnota vyjadřuje cenu časovou oceňovaného majetku. Viz kapitola 3.3.1.2. Cena časová. Principem stanovení věcné hodnoty je zjištění nákladů na vybudování oceňované věci v době ocenění (výchozí hodnota) a tuto hodnotu ponížít

o přiměřené opotřebení odpovídající stáří a stavu věci. V případě, že se na věci vyskytnou závady bránící běžnému užívání, odečtou se od hodnoty nákladů, mimo opotřebení, ještě náklady na uvedení do užitelného stavu.

3.3.2.3 Výnosová hodnota

Při stanovení výnosové hodnoty nemovitosti se vychází z příjmů, které plynou z pronájmu nemovitosti, přičemž se musí zohlednit i náklady, které souvisí se zajištěním příjmů z předmětného pronájmu. Jiný používaný výraz pro výnosovou hodnotu je **kapitalizovaná míra zisku** či **kapitalizovaný zisk**.

Výnosová hodnota reprezentuje čistě ekonomický, podnikatelský pohled na vlastnictví nemovitosti jako věci, která má přinášet výnos. Je dána velikostí kapitálu, který při uložení na danou úrokovou míru (míru kapitalizace) by v budoucnu umožňoval vyplatit takové částky, které by byly rovny výnosům, jež by přinášela nemovitost⁶¹

Základním **příjmem z pronájmu je nájemné**, což je peněžní částka, hrazená nájemcem pronajímateli, za to, že může předmět nájmu užívat. Občanský zákon, definuje nájemné takto: Nájemce je povinen platit nájemné podle smlouvy, jinak nájemné obvyklé v době uzavření smlouvy s přihlédnutím k hodnotě pronajaté věci a způsobu jejího užívání.⁶²

Rozlišujeme tyto druhy nájemného:

- **Ekonomické nájemné**, je takové nájemné, které pokryje veškeré náklady a přiměřený zisk z pronájmu, (výnosová hodnota by měla být rovna reprodukční ceně stavby);
- **Nákladové nájemné**, je takové nájemné, které pokryje pouze veškeré náklady spojené s pronájmem;
- **Obvyklé nájemné** – je takové nájemné, kterého by bylo dosaženo v obvyklém obchodním styku v daném místě a čase. Přitom se do obvyklého nájemného nepromítají mimořádné okolnosti trhu (např. regulované nájemné), osobních poměrů ani zvláštní oblíbenosti.

Náklady související se zajištěním příjmů resp. **náklady spojené s pronájmem nemovitosti**, jsou náklady spojené obecně s údržbou a provozem pronajímané nemovitosti. Jsou to náklady spojené s vlastnickým právem držby. Jsou to zejména tyto náklady:

- Daň z nemovitosti;
- Pojištění nemovitosti;
- Opravy a údržbu;

⁶¹ BRADÁČ, A. a kolektiv. *Teorie oceňování nemovitostí*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2008. s. 277. ISBN 978-80-7204-578-5.

⁶² § 671 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákon, ve znění zákona č. 428/2011 Sb. Dostupné na <http://www.uplnezneni.cz/zakon/40-1964-sb-obcansky-zakonik/>

- Správa nemovitosti;
- Odpisy (amortizace nemovitosti);
- Provoz nemovitosti (světlo na společných prostorách apod.).

Vždy je nutné mít na zřeteli, co je skutečně předmětem pronájmu (stavba nebo i pozemek apod.). Rovněž délka pronájmu, vytíženost jsou důležité informace, které budou rozhodovat o způsobu výpočtu. Způsob výpočtu pak bude volen podle toho, zda se počítá s konstantními příjmy, s navyšováním dle inflace apod.

Metody pro stanovení výnosové hodnoty jsou např.:

- **Věčná renta** (za předpokladu konstantních příjmů z pronájmu po celou dobu);
- **Metoda diskontovaného CF.**

Výnosová hodnota nemovitosti je součet všech předpokládaných čistých diskontovaných výnosů za celé zvažované období pronájmu. Přičemž čistý výnos z pronájmu je rozdíl mezi příjmem (nájemné) a náklady souvisejícími se zajištěním příjmů z pronájmu nemovitosti.

Diskontování CF (Cash-flow), jinak řečeno peněžní toky, umožňuje převést hodnotu budoucích výnosů na hodnotu současnou.

3.3.2.4 Tržní hodnota

Tržní hodnota nemovitosti vyjadřuje takovou částku, které by bylo teoreticky dosaženo při prodeji stejné či obdobné nemovitosti v daném místě a čase. Více v kapitole č. 3.3.1.3 Cena obvyklá.

3.3.3 Oceňovací metody

Oceňovací metody pro stanovení ceny či hodnoty jsou shodné, filosofie je však různá. Obecně rozeznáváme tyto metody (způsoby ocenění):

- a) **Nákladový způsob**, jehož principem je stanovení ceny nemovitosti pomocí nákladů na zhotovení a případného připočtení zisku;
- b) **Výnosový způsob**, jehož principem je zjištění čistých výnosů z pronájmu nemovitosti;
- c) **Porovnávací způsob**, jehož principem je stanovení ceny nemovitosti pomocí porovnání s cenou jiné nemovitosti, u které cenu známe;
- d) **Kombinace způsobů**, jehož princip je založen na kombinaci předcházejících metod ocenění nemovitosti.

3.3.3.1 Metoda zjištění věcné hodnoty

Jedná se o nákladový způsob zjištění ceny časové, tedy reprodukční pořizovací ceny snížené o opotřebení.

3.3.3.2 Metoda výnosové hodnoty

Základem jsou zisky, které může vlastnictví věci v budoucnu přinášet. Tyto zisky se diskontováním (odúročením) převádějí na současnou hodnotu a sčítají. Tím se dochází k porovnání zisků z vlastní věci a ev. zisků při investování částky ve výši ceny věci na úroky.⁶³

3.3.3.3 Metoda rentního ocenění

Jedná se o výnosový způsob s prvky porovnání pro zjištění ceny obecné a zjištěné například pro ocenění surovinových ložisek nebo zemědělské půdy. Principem ocenění je zohlednění individuálních podmínek různých vlastníků, kteří vlastní porovnatelnou věc.

3.3.3.4 Metoda zjištění obecné ceny prostým resp. váženým průměrem

Principem je stanovení ceny obecné (obvyklé) na základě prostého resp. váženého průměru věcné a výnosové hodnoty. V podstatě se jedná o kombinaci nákladového a výnosového ocenění.

3.3.3.5 Metoda zjištění obecné ceny pomocí koeficientu prodejnosti

Z realizace prodejů stejných věcí se zjistí průměrný poměr mezi cenou prodejní a cenou časovou (věcnou hodnotou). Tímto koeficientem se pak násobí časová cena oceňované věci. Jedná se o kombinaci věcné a výnosové hodnoty, tedy o nákladový a výnosový způsob ocenění ke zjištění ceny obecné (obvyklé).

3.3.3.6 Metoda indexového ocenění

Metoda je založena na různě zvolených či odvozených indexech, kterými se upravuje cena. Jedná se o porovnávací způsob ocenění ke zjištění ceny obvyklé nebo ceny zjištěné.

⁶³ BRADAČ, A. a kol. *Soudní inženýrství*, 4. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 1997. s. 517. ISBN 80-7204-133-9.

3.3.3.7 *Metody porovnávací (srovnávací, komparativní)*

Jak už plyne ze samotného názvu, jedná se o porovnávací metody, které se nejčastěji používají pro zjištění ceny obvyklé, ale i ceny zjištěné podle zvláštního předpisu (vyhláška č. 3/2008 Sb., oceňovací vyhlášky). Je nutné mít vždy na paměti, že porovnávací způsob dle vyhlášky má svá přesná pravidla. Vychází se z velikosti objektu (obestavěného prostoru) a jednotkových cen, které jsou upraveny indexem cenového porovnání. Při porovnání jsou zvažována pouze kritéria uvedená ve vyhlášce, ne jiná. Naopak porovnávací způsob pro stanovení obvyklé ceny předepsaný postup nemá, je na znalci, jaká relevantní kritéria porovnání bude brát v potaz. Při sestavení ceny se vychází z cen porovnávaných nemovitostí jako celku. Platí obecné pravidlo při výběru porovnávacího kritéria, Kriterium nesmí nabývat u všech porovnávaných nemovitostí stejné hodnoty a hodnotící faktor musí být znám u všech porovnávaných nemovitostí.

a) Metoda monokriteriální

Je to nejjednodušší metoda, při níž se porovnání provádí pouze na základě jednoho kritéria např. velikost. Jedná se o přímé porovnání mezi srovnávacími a oceňovanou nemovitostí. V praxi se moc často nepoužívá, protože jedno kritérium většinou dostatečně nevystihne rozdílnosti porovnávaných objektů. Použití pro stanovení ceny obvyklé.

b) Metoda multikriteriální

Je to velmi často používaná metoda, při níž se provádí porovnání na základě více hodnotících kritérií. Rovněž se jedná o přímé porovnání mezi srovnávacími a oceňovanou nemovitostí. Použití pro stanovení ceny obvyklé.

c) Metoda nepřímého porovnání (tzv. metoda bazická, nebo metoda standardní ceny)

Jedná se o metodu nepřímého porovnání, jelikož oceňovaná nemovitost není porovnávána přímo se srovnávacími nemovitostmi ale se „standardní“ nemovitostí tzv. etalonem. Etalonem je hypotetická průměrná stavba s průměrnými vlastnostmi kvalitou srovnávacích nemovitostí. Použití pro stanovení ceny zjištěné.

d) Pomocí odborné rozvahy

Porovnání se provádí na základě odborného posouzení souhrnu informací o srovnávaných nemovitostech a jejich cenách v kontextu s oceňovanou nemovitostí jako celek. Tento způsob ocenění nemusí být vždy vnímán jako dostatečně přesný a objektivní. Mnohem častěji je používána třeba metody indexu odlišnosti.

e) Pomocí indexu odlišnosti

Porovnání se provádí na základě srovnání s jinými, pokud možno, podobnými objekty a jejich inzerovanými cenami. Konkrétním porovnávaným vlastnostem se přiřadí hodnoty koeficientů, které se mezi sebou násobí. Srovnání se provádí pro min. 3 srovnávané nemovitosti.

f) Klimešova srovnávací metodika

Jedná se o srovnávací metodiku, která převádí zjištěnou hodnotu na cenu obvyklou pomocí cenového koeficientu. Metodika využívána především pro potřeby poskytování úvěrů.

g) Metoda porovnání pomocí standardní jednotkové tržní ceny

Principem je zjištění jednotkové tržní ceny, která se násobí indexem oceňovaného objektu, který vyjadřuje tržní odlišnosti konkrétního objektu od standardu. Vynásobením výměrou dostaneme odhad ceny obecné

h) Metoda porovnání podle oceňovacího předpisu

Základem je zjištění velikosti obestavěného prostoru a indexované průměrné ceny, která je dále upravena indexem cenového porovnání, který se skládá ze tří částí:

- index trhu;
- index polohy;
- index konstrukce a vybavení.

3.3.3.8 Metoda ocenění podle jmenovité hodnoty

Tato metoda se používá především při ocenění platebních a peněžních prostředků, cenin, platebních karet, peněžních závazků a pohledávek, dluhopisů a směnek. Daný prostředek se ocení takovou cenou, v jaké hodnotě byl vydán. V případě zahraničních měn se pro ocenění použije aktuální kurz na devizovém trhu u ČNB.

3.3.3.9 Metoda ocenění podle kurzové hodnoty

Metoda spočívá v ocenění předmětu v ceně zaznamenané v daném období na trhu. Nejčastěji se tato metoda používá pro ocenění cenných papírů kótovaných na burze.

3.3.3.10 Metoda ocenění podle účetní hodnoty

Principem této metody je stanovení vlastního jmění podle účetní uzávěrky a vydělení počtem vydaných akcií. Řídí se zákonem o účetnictví a nejčastěji se používá pro ocenění akcií a podílových listů.

3.3.3.11 Metoda zbytku

Jedná se o nákladový způsob zjištění ceny obecné a zjištění. Principem je, že se ocení objekt jako celek, a odečtou se části, které nejsou předmětem ocenění. Metoda se používá u nedokončených staveb.

3.4 Předmět a účel oceňování nemovitostí

Pro správné pochopení současného systému oceňování nemovitostí je nezbytné specifikovat co je předmětem oceňování nemovitostí a rovněž definovat pro jaký účel se ocenění provádí (toto bude předmětem následující kapitoly). Je nesprávné považovat za předmět oceňování nemovitostí jednoduše pozemky a stavby, které byly definovány v předchozích kapitolách.

Znalec musí především rozhodnout, o tom, co je součástí a co je příslušenství nemovitosti, k tomu jsou zapotřebí přesné informace od:

- a) Zadavatele ocenění;
- b) Majitele nemovitosti.

3.4.1 Součást a příslušenství nemovitosti

Definice součástí a příslušenství věci vychází z občanského zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění. Konkrétně § 120 a § 121.

Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila.⁶⁴

Stavba není součástí pozemku.⁶⁵ Nový občanský zákoník (zákon č. 89/2012 Sb.), s avizovanou účinností od 1. ledna 2014, však tento stav navrácí k původnímu historickému pojetí a naopak označuje stavbu za součást pozemku, podobně jako trvalé porosty. Tento výklad vychází z latinského „Superficies solo credit“ v překladu „Povrch ustupuje půdě“ je vykládán jako „Vše co je spojeno s půdou sleduje její osud“ lze chápat rovněž jako „stavba je součást pozemku“. Na území České republiky bylo toto pravidlo zavedeno rakouským obecným zákoníkem občanským od roku 1811. Ke zcela odlišnému výkladu došlo vlivem kolektivizace a zákona č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, později zákonem č. 40/1964 Sb., občanský zákoník.

⁶⁴ § 120 odst. 1. zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění zákona č. 428/2011 Sb. Dostupné na <http://www.uplnezneni.cz/zakon/40-1964-sb-obcansky-zakonik/>

⁶⁵ § 120 odst. 2. zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění zákona č. 428/2011 Sb. Dostupné na <http://www.uplnezneni.cz/zakon/40-1964-sb-obcansky-zakonik/>

Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí.⁶⁶

Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.⁶⁷

Není-li podzemní stavba nemovitou věcí, je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek.⁶⁸

Součástí pozemku je rostlinstvo na něm vzešlé.⁶⁹

Podle nového občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., naopak nejsou součástí inženýrské sítě, zejména vodovody, kanalizace nebo energetické či jiné vedení. Má se za to, že součástí inženýrských sítí jsou i stavby a technická zařízení, která s nimi provozně souvisí.⁷⁰

Dle současně platné legislativy, tedy zákona č. 40/1964 Sb., v platném znění, jsou příslušenstvím věci, které náležejí vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány.⁷¹

Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány.⁷²

Příslušenstvím pohledávky jsou úroky, úroky z prodlení, poplatek z prodlení a náklady spojené s jejím uplatněním.⁷³

Nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb., již výslovně neuvádí, že příslušenství musí být jeho vlastníkem určeno ke společnému užívání s věcí hlavní.

⁶⁶ § 506 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, Dostupný na <http://www.uplnezneni.cz/clanky/novy-obcansky-zakonik-cast-prvni/>

⁶⁷ § 506 odst. 1. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, Dostupný na <http://www.uplnezneni.cz/clanky/novy-obcansky-zakonik-cast-prvni/>

⁶⁸ § 506 odst. 2. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, Dostupný na <http://www.uplnezneni.cz/clanky/novy-obcansky-zakonik-cast-prvni/>

⁶⁹ § 507 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, Dostupný na <http://www.uplnezneni.cz/clanky/novy-obcansky-zakonik-cast-prvni/>

⁷⁰ § 509 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, Dostupný na <http://www.uplnezneni.cz/clanky/novy-obcansky-zakonik-cast-prvni/>

⁷¹ § 121 odst. 1. zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění zákona č. 428/2011 Sb. Dostupné na <http://www.uplnezneni.cz/zakon/40-1964-sb-obcansky-zakonik/>

⁷² § 121 odst. 2. zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění zákona č. 428/2011 Sb. Dostupné na <http://www.uplnezneni.cz/zakon/40-1964-sb-obcansky-zakonik/>

⁷³ § 121 odst. 3. zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění zákona č. 428/2011 Sb. Dostupné na <http://www.uplnezneni.cz/zakon/40-1964-sb-obcansky-zakonik/>

Příslušenstvím věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci Příslušenství věcí v rámci jejich hospodárného určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím.⁷⁴

Má se za to, že se právní jednání a práva i povinnosti týkající se hlavní věci týkají i jejího příslušenství.⁷⁵

Jsou-li pochybnosti, zda je něco příslušenstvím věci, posoudí se případ podle zvyklostí.⁷⁶ Zákon bohužel neuvádí, kdo tento stav má posoudit. Dá se předpokládat, že toto bude předmětem soudních sporů a soudy budou pravděpodobně v dané věci vyžadovat posouzení ze strany znalce.

Je-li stavba součástí pozemku, jsou vedlejší věci vlastníka u stavby příslušenstvím pozemku, je-li jejich účelem, aby se jich se stavbou nebo pozemkem v rámci jejich hospodářského účelu trvale užívalo.⁷⁷

V oblasti příslušenství pohledávek nový občanský zákoník nepřináší výrazné změny. Příslušenstvím pohledávky jsou úroky, úroky z prodlení a náklady spojené s jejich uplatněním.⁷⁸

Za součást stavby jsou považovány veškeré stavební konstrukce (prvky dlouhodobé i krátkodobé životnosti) pevně spojené se stavbou. Jsou to především nosné a nenosné konstrukce, výplně otvorů včetně zařízení staveb. Avšak zařízení staveb, které není pevně spojeno se stavbou (jedná se především o přemístitelná elektrická zařízení zapojená do sítě pohyblivým přívodem do zásuvky ve zdi) za součást stavby nepovažujeme.

Z pohledu oceňování nemovitostí považujeme za samostatnou věc, tedy ne součást stavby, také studnu, žumpu, či domácí vodárnu, přesto že jsou se stavbou pevně propojeny a nezáleží na jejich umístění (mohou být vně i uvnitř budovy).

Za součást stavby považujeme rovněž další stavby, které jsou s hlavní stavbou provozně (komunikačně) propojeny konstrukcí, která umožňuje užívání další stavby společně

⁷⁴ § 510 odst. 1. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, Dostupný na <http://www.uplnezneni.cz/clanky/novy-obcansky-zakonik-cast-prvni/>

⁷⁵ § 510 odst. 2. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, Dostupný na <http://www.uplnezneni.cz/clanky/novy-obcansky-zakonik-cast-prvni/>

⁷⁶ § 511 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, Dostupný na <http://www.uplnezneni.cz/clanky/novy-obcansky-zakonik-cast-prvni/>

⁷⁷ § 512 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, Dostupný na <http://www.uplnezneni.cz/clanky/novy-obcansky-zakonik-cast-prvni/>

⁷⁸ § 513 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, Dostupný na <http://www.uplnezneni.cz/clanky/novy-obcansky-zakonik-cast-prvni/>

se stavbou hlavní. Typickým komunikačním propojením jsou dveře či společná chodba. Tímto provozním propojením se nemají na mysli společné instalace.

Podobně jako u součásti, tak i u příslušenství je nutnou podmínkou, aby věc byla ve vlastnictví stejné osoby jako věc (stavba) hlavní. Typickými představiteli příslušenství jsou dřevník, kůlna, žumpa, přípojka vody, kanalizace či bazén, za určitých podmínek i garáž.

V případě, že se jedná o součást stavby, je věc (stavba) součástí stavby věci (hlavní) a její cena je zahrnuta v ceně hlavní věci (stavby). V případě, že se jedná o příslušenství, není cena vedlejší věci (stavby) zahrnuta v ceně věci (stavby) hlavní a oceňuje se samostatně.

3.4.2 Předmět oceňování nemovitostí

V kontextu s platnou legislativou v ČR jsou nemovitosti, pro účely oceňování, rozděleny na jednotlivé druhy dle zákona č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování (dále jen „Z“), a prováděcí vyhlášky č. 3/2008 Sb. oceňovací vyhláška (dále jen „V“), v platném znění. Jak již bylo zmíněno v předcházející kapitole, součástí či příslušenstvím oceňované nemovitosti nejsou pouze stavby a pozemky, ale rovněž i trvalé porosty. Následující výčet typů nemovitostí vychází ze zákona a vyhlášky o oceňování, v závorce je uveden §, který se k danému typu nemovitost v souvislosti s oceněním váže.

a) Stavby (§ 3 „Z“)

aa) Stavby pozemní

aaa) Budovy

- Budova a hala (§ 3 „V“);
- Rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek (§ 5 nebo § 26a „V“);
- Rekreační chata a zahrádkářská chata (§ 6 „V“);
- Vedlejší stavby (§ 7 „V“);
- Garáž (§ 8 „V“);
- Byt a nebytový prostor (§ 13 „V“);
- Byt ve vícebytovém domě (§ 25 „V“).

aab) Venkovní úpravy

- Venkovní úprava (§ 10 „V“).

(vodovodní přípojky, kanalizace, elektrická síť, plynovody, drenáže, topné kanály, potrubí tepelné izolované, zpevněné plochy mimo silnice

a letiště, obrubníky a krajníky, rigoly, opěrné zdi, schody venkovní a předložené, ploty, plotová vrátka, zemní sklep zděný či betonový, hnojiště, pískoviště, pařeniště, skleníky a fóliovníky, zahradní květinové jezírko, bazén venkovní, venkovní záchod, altán zahradní, udírna, komíny samostatné, lávka, věšák na prádlo, klepadlo na koberce, lavice zahradní, stůl zahradní, kuželna, pergola, rampy, terasy).

ab) Stavby inženýrské a speciální

- Inženýrská a speciální pozemní stavby (§ 4 „V“).

(věže, stožáry, komíny, odplynovače, nádrže, jímky čistíren, zásobníky, jámy, opěrné zdi, mosty, komunikace pozemní, letiště, plochy a úpravy území, dráhy kolejové, výhybky, vedení elektrická pro dráhy a dráhy vysuté, objekty podzemní mimo důlní, vodovody trubní, kanalizace trubní, parovody trubní, teplovody trubní, vedení elektrické, hydromeliorace, hráze a objekty na tocích, nádrže na tocích, úpravy toku a kanály, plynovody nízkotlaké, středotlaké i vysokotlaké, regulační stanice plynu, trafostanice)

- Studna (§ 9 „V“);
- Hřbitovní stavba a hřbitovní zařízení (§ 11 „V“).

ac) Vodní nádrže a rybníky

- Rybník, malá vodní nádrž a ostatní vodní dílo (§ 14 „V“).

ad) Jiné stavby

- Jiná stavba (§ 17 „V“).

b) Pozemky (§ 9 „Z“)

ba) Stavební pozemky

- Stavební pozemky (§ 27 nebo § 28 „V“).

bb) Zemědělské pozemky

- Zemědělské pozemky (§ 29 „V“).

bc) Lesní pozemky

- Lesní pozemky (případně nelesní pozemek s lesním porostem), (§ 30 „V“).

bd) Vodní plochy

- Pozemky vodní plochy (§ 31 „V“).

be) Jiné pozemky

- Jiné pozemky (§ 32 „V“);
- Trvalé porosty (§ 14 „Z“).

ca) Lesní porosty

- Lesní porost na lesním pozemku (§ 35 nebo § 40 „V“);
- Lesní porost na nelesním pozemku (§ 38 nebo § 40 „V“);
- Nelesní porost (§ 39 „V“).

cb) Ovocné dřeviny

- Ovocné dřeviny (§ 41 nebo § 42 „V“).

cc) Vinná a chmelová réva

- Vinná a chmelová réva (§ 41 nebo § 42 „V“).

cd) Okrasné rostliny

- Okrasné rostliny (§ 41 nebo § 42 „V“).

Z pohledu oceňování nemovitostí je potřeba dále rozlišovat, zda se nejedná o speciální stav stavby, jako např.:

- Kulturní památku (§ 3 „V“);
- Rozestavěnou stavbu (§ 15 „V“);
- Stavbu určenou k odstranění (§ 16 „V“);
- Stavbu bez základů (§ 18 „V“);
- Stavbu z více konstrukčních systémů (§ 19 „V“);
- Stavbu s víceúčelovým využitím (§ 20 „V“).

Tyto kategorie se mohou vyskytnout napříč výše uvedenými druhy staveb a jejich ocenění má určitá specifika, proto je nutné na tyto kategorie brát při oceňování nemovitostí zřetel.

3.4.3 Účel oceňování nemovitostí

Účel oceňování nemovitostí je informace, kterou musí znalec dostat od zadavatele ocenění resp. znaleckého posudku. Na účelu oceňování přímo závisí zvolený způsob oceňování resp. hodnota nemovitostí, kterou má znalec stanovit.

Obecně se dá říci, že cena zjištěná (tj. zjištěná podle zvláštního předpisu, kterým je oceňovací vyhláška č. 3/2008 Sb., v platném znění) je spolu s cenou obvyklou nejčastěji stanovená pro řízení před státními orgány a v souvislosti s právními úkony

občanů a organizací. Více o druzích cen v následující kapitole 3.3 Cena a hodnota. Následuje přehled nejčastějších účelů oceňování nemovitostí, včetně druhů cen, které se k danému účelu ocenění váží.

Následující podkapitoly jsou pouze výčtem některých nejčastějších účelů oceňování ve spojitosti s nemovitostmi resp. právy k nim a uvádějí pouze základní zákony ve vazbě na ocenění nemovitosti.

3.4.3.1 Koupě a prodej nemovitosti

Koupě a prodej nemovitosti patří společně s převodem nemovitostí mezi nejčastější právní úkony občanů a organizací. **Cena obvyklá** se používá pro určení ceny, za kterou se nemovitost prodává a pro účely stanovení daně z příjmů. **Cena zjištěná** společně s cenou obvyklou (za předpokladu že je shodná s cenou uvedenou ve smlouvě) se stanoví pro účel stanovení základu daně z (úplatného) převodu nemovitosti nebo přechodu vlastnických práv k nemovitosti. Daň platí dle současné právní úpravy prodávající, kupující je však automaticky ručitelem tohoto závazku. Od 3. 2. 2014 bude plátcem daně z převodu nemovitosti kupující. Za určitých podmínek se z částky získané při prodeji nemovitosti, snížené o náklady spojené se zajištěním tohoto příjmu, platí rovněž daň z příjmu (tato se platí z ceny obvyklé resp. z ceny v kupní smlouvě).

Základní legislativní předpisy pro daný účel ocenění jsou:

- Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (do 2. 2. 2014), zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (od 3. 2. 2014);
- Zákon č. 526/1990 Sb. o cenách;
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku;
- Zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí;
- Zákon č. 586/1992 Sb., o dani z příjmu.

3.4.3.2 Směna nemovitosti

Je obdoba koupě a prodeje nemovitostí, s tím rozdílem, že nedochází ke směně nemovitosti za peníze, ale za jinou nemovitost v adekvátní hodnotě. **Cena obvyklá** se v tomto případě stanovuje pro jednání o hodnotě směňovaného majetku a **cena zjištěná** se stanoví pro účel stanovení základu daně z převodu nemovitostí resp. převodu vlastnických práv. Daň z převodu se platí z té nemovitosti, která má vyšší hodnotu, přičemž daň platí obě strany společně a nerozdílně.

Základní legislativní předpisy pro daný účel ocenění jsou:

- Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (do 2. 2. 2014), zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (od 3. 2. 2014);
- Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách;
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku;
- Zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí.

3.4.3.3 Darování nemovitosti

Vzhledem k tomu, že při darování se nejedná o úplatný převod nemovitostí a cena nemovitostí není známa, stanovuje se pouze **cena zjištěná** a to pro účely stanovení základu daně darovací a základu daně z převodu nemovitostí. Je-li předmětem daně bezúplatné nabytí majetkové hodnoty spojené s převodem členských práv a povinností v bytovém družstvu, je cenou majetku **cena obvyklá**.

Základní legislativní předpisy pro daný účel ocenění jsou:

- Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (do 2. 2. 2014), zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (od 3. 2. 2014);
- Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách;
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku;
- Zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí.

3.4.3.4 Dědění nemovitosti

Dědění nemovitostí patří rovněž do bezúplatných převodů nemovitostí. Dříve byla pro účel stanovení základu daně pro daň dědickou stanovována cena zjištěná, avšak současná legislativa požaduje stanovit pro tyto účely **cenu obvyklou**, podobně jako je tomu při vypořádání dědictví. Od daně dědické jsou osvobozeny některé skupiny osob zařazené do skupiny I. a II. zákona o dani dědické. Toto osvobození se však netýká placení daně z převodu nemovitosti, pro které se stanovuje **cena zjištěná**.

Základní legislativní předpisy pro daný účel ocenění jsou:

- Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (do 2. 2. 2014), zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (od 3. 2. 2014);
- Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách;
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku;
- Zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí.

3.4.3.5 *Ocenění věcných břemen*

Věcné břemeno patří mezi práva věcná k cizí věci, jehož podstatou je omezení vlastnických práv vlastníka nemovitosti. Věcné právo je tedy zřízeno ve prospěch jiné osoby, která věc nevlastní, ale má z tohoto práva užitek. Ať už je věcné břemeno spojené s určitou nemovitostí tzv. „in rem“ (typické jsou právo jízdy či chůze, čerpání vody, umístění vedení) nebo s určitou osobou tzv. „in personam“ (typické je právo doživotního bydlení). V úvahu přicházejí tyto účely ocenění nemovitosti:

- Určení náhrady či majetkové újmy za zrušení či zřízení věcného břemene;
- Ocenění věcného břemene pro účely daňové;
- Stanovení ceny nemovitosti s váznoucím věcným břemenem, pro účely koupě či prodeje.

Vzhledem k tomu, že věcná břemena reálně snižují tržní hodnotu resp. obvyklou cenu nemovitosti, oceňují se rovněž **cenou obvyklou**, pouze pro účely daňové se věcná břemena oceňují **cenou zjištěnou**. Kompletní informace k problematice věcných břemen a jejich oceňování v publikaci ⁷⁹.

Základní legislativní předpisy pro daný účel ocenění jsou:

- Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (do 2. 2. 2014), zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (od 3. 2. 2014);
- Zákon 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě
- Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách;
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku;
- Zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí;
- Zákon č. 586/1992 Sb., o dani z příjmu.

3.4.3.6 *Restituce a mimosoudní rehabilitace*

Smyslem a účelem restitucí a mimosoudních rehabilitací je snaha částečně zmírnit následky minulých majetkových a jiných křivd. Restituce je de facto navrácení nemovitostí původním vlastníkům či jejich právním nástupcům, nebo poskytnutí adekvátní náhrady za tyto odňaté nemovitosti. Pokud nelze majetek vydat, nebo majetek již neodpovídá původnímu stavu, kdy byl odebrán, má být fyzickým osobám poskytnuta náhrada ve výši **ceny zjištěné**, k datu převodu na stát a v té době platného cenového předpisu.

⁷⁹ BARADÁČ, A. a kolektiv. Věcná břemena od A do Z. Brno: Linde, 2009. 364 s. ISBN 978-80-7201-761-4.

Základní legislativní předpisy pro daný účel ocenění jsou:

- Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (do 2. 2. 2014), zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (od 3. 2. 2014);
- Zákon č. 526/1990 Sb, o cenách;
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku;
- Zákon č. 87 /1991 Sb., o mimosoudních rehabilitacích;
- Zákon č. 229 /1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku mimosoudních rehabilitacích;
- Zákon č. 403/1990 Sb., o zmírnění některých následků majetkových křivd.

3.4.3.7 *Vyvlastnění nemovitosti*

Vyvlastnění je považováno za nejzávažnější veřejnoprávní zásah do majetkových práv osob. Nutnou podmínkou pro vyvlastnění je veřejný zájem (obecně prospěšný zájem) a účel definovaný stavebním zákonem či jiným právním předpisem. Pod pojmem vyvlastnění, dle platné legislativy, lze chápat vyvlastnění a omezení vlastnického práva. Přičemž za vyvlastnění je chápán nucený přechod vlastnického práva na základě správního aktu. Vyvlastnění se provádí za náhradu, která je poskytována v penězích, pokud zvláštní zákon nepřipouští jiný způsob náhrady, a to ve výši **ceny obvyklé** minimálně však ve výši **ceny zjištěné**.

Základní legislativní předpisy pro daný účel ocenění jsou:

- Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě;
- Zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury
- Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách;
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku;
- Zákon č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon);
- Zákon č. 122/1984 Sb., o náhradách při vyvlastnění staveb, pozemků a porostů a práv k nim.

3.4.3.8 *Oceňování nemovitostí pro účetní evidenci*

Všechny účetní jednotky jsou povinny sestavovat rozvahu resp. bilanci aktiv a pasiv podniku. Těmito aktivy je chápán majetek a pasivy zdroje krytí. Z této povinnosti tedy vyplývá nepřímou povinnost účetní jednotky oceňovat majetek, ale také závazky. Oceňování se provádí k okamžiku uskutečnění účetního případu a datu sestavení účetní závěrky. Majetek se pak oceňuje **cenou obvyklou** (pořizovací cenou, vlastními náklady,

jmenovitou hodnotou, reálnou cenou, či tržní cenou). Majetek, který nabyla účetní jednotka bezúplatně, nebo majetek u kterého nelze určit cenu obvyklou se ocení **reprodukční pořizovací cenou**. V případě, že nelze stanovit reálnou hodnotu oceňovaného majetku (kterou je míněna tržní hodnota) ocení se majetek **cenou zjištěnou** dle zvláštního předpisu.

Základní legislativní předpisy pro daný účel ocenění jsou:

- Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví;
- Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách;
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

3.4.3.9 Stanovení výše škody

Škoda na nemovitostech může vzniknout z řady důvodů. Obecně se má za to, že při domáhání se náhrady za způsobenou škodu se škoda vyčíslí v **ceně obvyklé**. V případě, že se stanovuje výše majetkové újmy resp. škody pro pojistné případy, stanovuje se **reprodukční pořizovací cena**.

Základní legislativní předpisy pro daný účel ocenění jsou:

- Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách;
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku;
- Zákon č. 140/1961 Sb., trestní zákon;
- Zákon č. 40/2009 Sb., trestní zákoník.

V oblasti pojišťovnictví se nejčastěji setkáváme s pojmy nová cena a časová cena.

Novou cenou se rozumí cena, za kterou lze v daném místě a v daném čase věc stejnou nebo srovnatelnou znovu pořídit jako věc stejnou nebo novou, stejného druhu a účelu.⁸⁰

Časovou cenou se rozumí cena, kterou měla věc bezprostředně před pojistnou událostí; stanoví se z nové ceny věci, přičemž se přihlíží ke stupni opotřebení nebo jiného znehodnocení anebo ke zhodnocení věci, k němuž došlo její opravou, modernizací nebo jiným způsobem.⁸¹

⁸⁰ Článek 21 odst. 4 Všeobecných pojistných podmínek pro pojištění věci a jiného majetku a pojištění odpovědnosti za škodu občanů VPPMO 1/11 s účinností 1. 4. 2011 (Allianz pojišťovna)

⁸¹ Článek 21 odst. 5 Všeobecných pojistných podmínek pro pojištění věci a jiného majetku a pojištění odpovědnosti za škodu občanů VPPMO 1/11 s účinností 1. 4. 2011 (Allianz pojišťovna)

3.4.3.10 Stanovení nominální hodnoty zajišťujícího prostředku

Nemovitost, tak jako každá věc, může sloužit jako zajišťující prostředek věřiteli při poskytnutí finančních prostředků resp. půjčky. V takovém případě musí být **obvyklá cena** zajišťujícího prostředku vyšší než hodnota půjčky samé.

Základní legislativní předpisy pro daný účel ocenění jsou:

- Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách;
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

3.4.3.11 Určení hodnoty nemovitosti pro účely nepeněžitého vkladu

Při zakládání obchodních společností je předepsána, v závislosti na typu obchodní společnosti, minimální výše základního jmění. Vklady jednotlivých společníků musí činit v souhrnu základní jmění společnosti. V případě, že má být poskytnuto nepeněžitě plnění pro splacení vkladu, a to např. ve formě převodu nemovitosti na právnickou osobu, musí být tento majetek oceněn **cenou obvyklou**.

Základní legislativní předpisy pro daný účel ocenění jsou:

- Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách;
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku;
- Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník.

3.4.3.12 Ocenění nemovitosti pro účely insolventního řízení

Insolventní řízení je občansko-soudní řízení, jehož účelem je snaha vypořádat a uspokojit pohledávky co největšího počtu věřitelských subjektů se snahou o překonání nastalé krizové situace. Výsledkem insolventního řízení je úpadek podnikatelského subjektu, resp. konkurz či likvidace.

Součástí soupisu majetkové podstaty je i ocenění provedené insolventním správcem, který přitom primárně vychází z údajů v účetnictví dlužníka. Správce při ocenění musí vycházet ze zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů. Zákon o oceňování mj. stanovuje způsoby oceňování majetku a služeb a praví, že se tyto oceňují **cenou obvyklou**, pokud zákon nestanoví jiný způsob oceňování. U nemovitostí

zákon o oceňování majetku stanovuje jiný způsob oceňování a to aktuálně podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb.⁸² jedná se tedy o **cenu zjištěnou**.

Ocenění majetku v insolventním řízení provádí obecně konkurzní správce, který je vázán zákonem o oceňování majetku.

Základní legislativní předpisy pro daný účel ocenění jsou:

- Zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení;
- Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách;
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

3.4.3.13 Zjištění majetkové újmy na nemovitosti

Podle občanského zákoníku je škoda na věci chápána jako majetková újma poškozeného, kterou lze vyjádřit v penězích. V občansko-právních vztazích je škoda chápána jako znehodnocení majetku, ale také jako ušlý potenciální majetkový prospěch. Škoda je tedy chápána jako snížení hodnoty majetku vlivem poškození a náhrada škody je pak protihodnota, kterou musí ten, kdo škodu způsobil, případně za ní odpovídá, zaplatit poškozenému. Škodu lze tedy vyčíslit **cenou obvyklou** a rovněž lze vyčíslit náklady na uvedení věci do původního stavu, tyto se pak ocení **cenou reprodukční pořízovací**.

Základní legislativní předpisy pro daný účel ocenění jsou:

- Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách;
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Čím dál častěji se setkáváme s požadavkem stanovit „cenu s vadou a bez vady“ a z jejich rozdílu pak určit zápornou cenu vady.

3.4.3.14 Stanovení výše bezdůvodného obohacení

V oblasti nemovitostí se s bezdůvodným obohacením setkáváme především v souvislosti s užíváním stavebního pozemku. K tomuto bezdůvodnému obohacení dochází v případě, kdy pozemek a stavba na něm jsou ve vlastnictví různých osob. V takovém případě se zjišťuje bezdůvodné obohacení v **ceně obvyklé** ve výši obvyklého nájemného v daném místě a čase, přičemž se bere zřetel především na způsob užívání pozemku.

Základní legislativní předpisy pro daný účel ocenění jsou:

- Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách;
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

⁸² Znalecký ústav equita consultig. [on-line], Dostupné na www.equita.cz/cs/2/52/insolvenncni-zakon-ocneneni-nemovitosti/

3.4.3.15 Zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví

Ke zrušením či vypořádání podílového vlastnictví dochází na základě dohody mezi spoluvlastníky nebo rozhodnutím soudu. Zrušením či vypořádáním podílového spoluvlastnictví je prakticky možné reálné rozdělení nemovitosti (je-li to však právně a fakticky možné), nebo připadnutí nemovitosti do výlučného vlastnictví jednoho ze spoluvlastníků, který se musí finančně vyrovnat s ostatními spoluvlastníky. V takovém případě se zjišťuje **cena obvyklá** spoluvlastněných nemovitostí. Pokud o nemovitosti neprojeví nikdo ze spoluvlastníků zájem, je možné nemovitosti prodat a výtěžek rozdělit dle výše jednotlivých vlastnických podílů. V takovém případě se pro účely prodeje resp. placení daní z převodu nemovitosti zjišťuje rovněž **cena zjištěná**.

Základní legislativní předpisy pro daný účel ocenění jsou:

- Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách;
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku;
- Zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí (pouze pro účely stanovení daně dědické a daně z převodu nemovitostí).

3.4.3.16 Vypořádání „bezpodílového“ spoluvlastnictví

V případě vypořádání „bezpodílového“ spoluvlastnictví se jedná o vypořádání majetku výhradně ve společném jmění manželů (SJM). V rámci vypořádání přicházejí do úvahy podobné scénáře jako vypořádání podílového spoluvlastnictví s tím rozdílem, že podíly obou manželů jsou shodné. V rámci ocenění nemovitostí připadá do úvahy cenění **cenou obvyklou** a **cenou zjištěnou**.

Základní legislativní předpisy pro daný účel ocenění jsou:

- Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách;
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku;
- Zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí (pouze pro účely stanovení daně dědické a daně z převodu nemovitostí).

3.4.3.17 Koupě a prodej spoluvlastnického podílu

Ke koupi resp. prodeji spoluvlastnického podílu dochází především při vypořádání mezi spoluvlastníky viz předchozí kapitoly. Způsob ocenění byl rovněž nastíněn v těchto kapitolách.

Základní legislativní předpisy pro daný účel ocenění jsou:

- Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách;
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku;
- Zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí (pouze pro účely stanovení daně dědické a daně z převodu nemovitostí).

3.4.3.18 Odstoupení od smlouvy o dílo a vypořádání závazků smluvních stran

Jeden z nejčastějších důsledků z důvodu nespokojenosti investora s kvalitou prováděných prací, případně neplnění závazků vůči zhotoviteli stavby je odstoupení od smlouvy o dílo, na základě které byla stavba realizována. Jedná se o krajní řešení se všemi právními důsledky. Odstoupením od smlouvy o dílo zanikají práva i povinnosti účastníků vyplývající z této smlouvy (jedná se především o zaplacení úroků z prodlení, smluvní pokuty, náhrada škody atd.) Povinností smluvních partnerů je rovněž vypořádat vzájemné závazky a pohledávky (již provedené práce a úhrady za tyto práce). Tyto práce je nutné nejprve stanovit. Tím je myšleno určit stupeň dokončení a následně ocenit **cenou obvyklou** resp. **cenou reprodukční pořizovací**, která vychází prioritně z ceny sjednaných ve smlouvě o dílo a následně z cen směrných (obvyklých v čase a místě).

Základní legislativní předpisy pro daný účel ocenění jsou:

- Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách;
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

3.4.3.19 Ocenění nemovitosti pro jednání či rozhodování soudu, PČR a SZ

V rámci jednání či rozhodování soudů, Policie České republiky (dále „PČR“) nebo Státního zastupitelství (SZ) jsou tyto orgány státní správy oprávněny si vyžádat znalecký posudek v dané věci, jehož součástí může být stanovení ceny. Druh ceny je pak přímo závislý na účel ocenění a nejčastěji se jedná o **cenu obvyklou**, **cenu zjištěnou**, případně o **cenu reprodukční pořizovací** nebo **cenu časovou**.

3.5 Podklady pro oceňování nemovitostí

Účel ocenění nemovitosti může být rozdílný, rovněž i potřebné dokument (podklady) mohou být odlišné. Obecně platí to, že znalec by měl veškeré podklady, ze kterých čerpal informace při zpracování posudku resp. ceny, uvést ve svém posudku s příslušnými

vysvětlujícími informacemi (autor a původ dokumentu, číslo jednací a podstatné informace).

Znalec má několik možností jak získat potřebné informace pro ocenění nemovitosti:

- Informace od zadavatele podsudku;
- Informace z místního šetření (vlastní poznámky či další obdržené doklady);
- Informace z veřejně dostupných zdrojů;
- Informace z vlastní databáze.

Na kvalitě podkladů závisí i kvalita posudku resp. ocenění. V případě že se jedná o znalecký posudek ve věci trestního stíhání, pak veškeré dostupné informace musí být získány cestou soudu.

Podklady pro ocenění jsou:

- **Výpis z katastru nemovitostí;**

Ne starší 3 měsíců, informace lze ověřit on-line na www.nahlizenidokn.cuzk.cz

- **Kopie příslušné části katastrální mapy s vyznačeným oceňovaným pozemkem;**

Mapa by měla odpovídat skutečnosti. Informace lze opět ověřit on-line na www.nahlizenidokn.cuzk.cz

- **Výpis z pozemkové knihy;**

Zejména u oceňování starších staveb, informace o stáří nemovitosti lze někdy rovněž získat na příslušném obecním, městském úřadu nebo magistrátu.

- **Cenová mapa stavebních pozemků;**

Pokud má obec cenovou mapu vypracovanou, je většinou přístupná na www stránkách obce. Obsahuje ceny pozemků odvozené z realizovaných prodejů stavebních pozemků na základě informací z kupních smluv evidovaných v katastru nemovitostí.

- **Výkresová dokumentace;**

Nejlépe dokumentace skutečného provedení stavby schválená stavebním úřadem.

- **Stavebně právní dokumentace;**

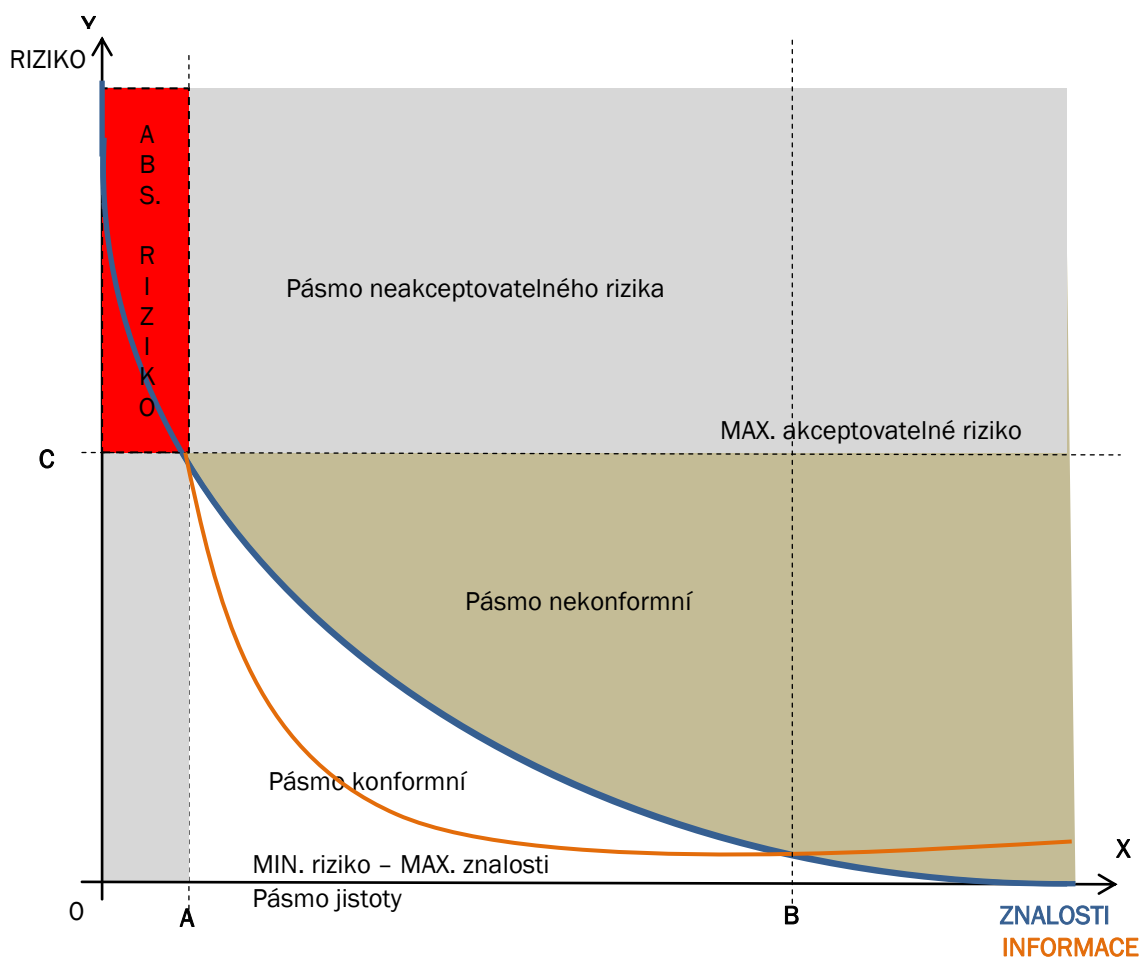
Jedná se především o územní rozhodnutí, stavební povolení, kolaudační rozhodnutí, kolaudační souhlas, dokumentace prováděných změn, rekonstrukcí a modernizací.

- **Nájemní smlouvy;**

Nájemní smlouvy a výše nájemného v bytech, nebytových prostorách, k venkovním plochám, zahradám atd.

- **Pasporty nemovitostí;**
Důležité jsou při oceňování souborů staveb a areálů.
- **Příznání k dani z příjmu;**
- **Pojistné smlouvy;**
Pojistné smlouvy k oceňované nemovitosti kryjící rizika živelné pohromy, krádeže, vandalizmu a odpovědnost za škodu.
- **Smlouva o správě nemovitosti;**
Důležitý doklad prokazující náklady při výnosovém způsobu ocenění.
- **Smlouvy o službách;**
Jedná se smlouvy o poskytování služeb spojených s údržbou, opravami a provozem nemovitosti.
- **Zápis z místního šetření;**
Výsledky z ohledání nemovitosti, které provedl znalec osobně
- **Předpisy a katalogy;**
Jedná se především o zákony, vyhlášky, normy, odborné časopisy a literaturu použitou při zpracování posudku resp. ocenění nemovitosti.
- **Další obsah spisu;**
Především v soudních sporech, výpovědi svědků, apod.
- **Fotodokumentace;**
Pořízená fotodokumentace původního stavu, provádění a současného stavu z místního šetření, může být důležitým zdrojem informací o stavu objektu.
- **Databázové informace;**
Jedná se především o informace o realizovaných cenách při prodeji nemovitostí. Databáze může být tvořena daty z kupních smluv, ale i z realitní inzerce.

Obecně lze tvrdit, že informace snižují riziko chybného rozhodnutí. Následující obrázek znázorňuje vztah rizika a množství informací a rovněž rizika na množství znalostí.



Obrázek 7 Graf závislosti rizika na znalostech a informacích⁸³

Kde je:

- A... hranice minimálních požadovaných znalostí resp. informací, za kterých existuje již akceptovatelné riziko
- B... hranice maximálního množství informací, které je efektivní pro rozhodování, větší množství informací by ztížilo orientaci v informacích a zvýšilo riziko (křivka závislosti informací a rizika vzrůstá)
- C ... hranice maximálního akceptovatelného rizika
- Osa X ... množství znalostí resp. informací; pásma jistoty - minimální riziko při maximálních znalostech
- Osa Y ... množství rizika; pásma absolutní nejistoty - maximální riziko při minimálních znalostech

Znalec potřebuje celou řadu informací a znalostí. Analyzujme tedy nejprve závislost množství znalostí na míře rizika.

⁸³ KREJZA, Z. *Analýza a formulace rozhodovacích problémů znalce při oceňování nemovitostí*, disertační práce (Ph.D.). Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství. 2013.

Lze tvrdit, že při totální absenci znalostí je riziko chybného rozhodnutí absolutní. Existuje tedy hranice minimálních znalostí, pro které se riziko zdá být již akceptovatelné, touto hranicí je poloha A na ose x. Pokud se množství znalostí zvyšuje, snižuje se nadále riziko chybného rozhodnutí. Teoreticky lze tvrdit, že pokud bychom disponovali veškerými znalostmi, riziko by bylo rovné 0.

Pokud budeme analyzovat závislost rizika na množství informací, průběh bude obdobný, avšak s tím rozdílem, od bodu B na ose x se riziko začne opět zvyšovat. Toto souvisí se skutečností, že přemíra informací může vést k informačnímu šumu a neschopnosti se v informacích orientovat a následně je vyhodnotit.

V obou případech lze vysledovat určitou hranici akceptovatelného rizika, touto hranicí je poloha C na ose Y. Znalec by se měl pohybovat v pásmu konformním, pokud se pohybuje v pásmu nekonformním, je to pro znalce situace se zvýšeným rizikem chybného rozhodování a nutností větší opatrnosti. V případě, že by se znalec měl pohybovat v oblasti znalostí či informací v pásmu neakceptovatelného rizika, je riziko natolik vysoké, že by znalec za takových podmínek neměl činit rozhodnutí.

3.6 Postup při ocenění nemovitostí

Má se de facto na mysli postup při zpracování posudku, jehož úkolem je stanovit cenu předmětných nemovitostí. Jelikož znalecká činnost je do značné míry svázána předpisy, pravidly, legislativou, je nezbytné, aby znalec postupoval při zpracování znaleckého posudku systematicky, aby se zabránilo zbytečným chybám, nezapomnělo se na nějaká důležitá fakta či úkony, které by mohly mít vliv na výsledek resp. závěr znaleckého posudku.

Proces zpracování znaleckého posudku lze rozdělit do 7 ucelených etap:

- 1) Výzvou ke zpracování znaleckého posudku;
- 2) Příprava - studium podkladů;
- 3) Místní šetření;
- 4) Nálezová část znaleckého posudku;
- 5) Posudková část;
- 6) Závěr posudku;
- 7) Závěrečná kontrola.

3.6.1 Výzvou ke zpracování znaleckého posudku

První etapou ve zpracování znaleckého posudku je zahájena doručením výzvy znalci ke zpracování znaleckého posudku. Znalec se musí seznámit s úkolem resp. položenými

otázkami, na které bude muset odpovědět. Znalec musí v tomto okamžiku zvažovat všechny okolnosti, které by mu bránily ve vypracování posudku

Po prostudování zadání musí znalec nejprve zvážit, zda je **zadání znaleckého posudku z oboru**, pro který je jmenován znalcem. V případě že není, musí tuto skutečnost neprodleně oznámit zadavateli znaleckého posudku.

Znalec by měl rovněž zvážit, zda je **schopen zpracovat znalecký posudek v termínu**, který mu byl určen. Pokud není, kontaktuje zadavatele s žádostí o posun termínu, případně o zproštění povinnosti vypracovat znalecký posudek.

Před započítáním prací na znaleckém posudku musí znalec rovněž zvážit okolnosti, které by mohly zpochybnit jeho nestrannost a znevěrohodnit výsledky znaleckého posudku. Mezi takové okolnosti patří **pochybnosti o nepodjatosti**:

- Pochybnosti o nepodjatosti znalce k předmětu znaleckého posudku resp. ocenění;
- Nepodjatost znalce vůči orgánům resp. zadavateli znaleckého posudku;
- Nepodjatost k zúčastněným stranám a jejich zástupcům.

Tyto okolnosti je znalec povinen neprodleně oznámit zadavateli posudku. Je pak na něm, aby rozhodl o závažnosti resp. opodstatněnosti a případném znalcově zproštění z povinnosti vypracovat znalecký posudek.

Pokud nebyly shledány výše uvedené důvody, resp. zadavatel trvá na vypracování znaleckého posudku, znalec přijme zadaný úkol a začne s pracemi.

3.6.2 Příprava - studium podkladů

První etapa zpracování znaleckého posudku byla ukončena přijetím znaleckého úkolu. Následuje etapa druhá „Příprava – studium podkladů“, jejíž úkolem je hlavně pečlivě **prostudování zadání resp. položených otázek a podrobné seznámení s dostupnými informacemi resp. spisovým materiálem**.

V této etapě znalec na základě analýzy úkolu a dostupných informací rozhodne o postupu zpracování. Určí předpisy, které jsou závazné pro zpracování znaleckého úkolu a v návaznosti na tyto předpisy zvolí i konkrétní metodu pro stanovení ceny (pokud je znaleckým úkolem stanovit cenu).

V případě že znalec dospěje k názoru, že pro úspěšné zpracování znaleckého úkolu nemá k dispozici dostatek relevantních informací, vyžádá si tyto informace od zadavatele, více v kapitole 3.5 Podklady pro ocenění nemovitosti.

Klíčovým momentem a rovněž rozhodnutím znalce je provést dostatečnou identifikaci a následné zatřídění majetku.

Hlavním výstupem této etapy je **zpracování kostry znaleckého posudku a rozpracování náleзовé části posudku**. Vypracováním kostry znaleckého posudky by měl znalec mít dostatečný přehled o dostupných informacích a rozhodných souvislostech. Měl by rovněž získat představu, jaké další informace bude ještě nutné získat v rámci plánovaného místního šetření.

3.6.3 Místní šetření

Další, již třetí etapou, je „místní šetření“, jehož smyslem je získat **přehled o skutečném stavu předmětu zkoumání**, resp. oceňování. V případě, že se znalecký posudek nezpracovává pro účely trestního řízení, svolá znalec po domluvě se zúčastněnými stranami a zadavatelem posudku místní šetření. Pokud by se jednalo i trestní řízení, je nutné, aby místní šetření zorganizoval soud. Je důležité zmínit skutečnost, že znalec se nemůže dožadovat vstupu na pozemek, kde se oceňované nemovitosti nacházejí. Povinnost strpět místní šetření může nařídit pouze soud. Jak již bylo zmíněno účelem místního šetření je získat ucelenou představu o skutečném současném stavu zkoumaného předmětu oceňování. Mezi takové informace patří především technický stav, skutečné rozměry a provedení. Znalec by měl v rámci konání místního šetření **získat chybějící požadované informace a dostatečnou fotodokumentaci** pro další fáze zpracování znaleckého posudku především pro fázi 4. Nálezová část a 5. Posudková část a shrnout je do **zprávy či zápisu z místního šetření**.

3.6.4 Nálezová část

Nálezovou část, nedílnou součástí znaleckého posudku by měl znalec rozpracovat již v 2. etapě Přípravy – studium podkladů, v rámci zkoumání dostupných materiálů resp. informací. Ale až po konání místního šetření má znalec dostatek potřebných informací k **dopracování nálezové části znaleckého posudku**.

Nálezová část musí především obsahovat znalecký úkol a jeho analýzu, dále soupis všech dostupných relevantních informací včetně informací o zdroji. Seznam literatury, právních předpisů, norem a dalších zdrojů, které budou při zpracování znaleckého posudku použity. Často bývá součástí nálezu také soupis spisového materiálu. Nálezovou část posudku bychom měli chápat jako jediný zdroj všech informací, které budou použity při řešení znaleckého úkolu, výpočtech a v závěrech znaleckého posudku. Výstupem této etapy je nález.

3.6.5 Posudková část

Posudková část, pátá etapa zpracování posudku, je chápána jako výpočtová část, která pracuje s informacemi zaznamenanými v nálezové části posudku. Navržené metody řešení jsou v této části teoreticky vysvětleny v kontextu zadaného úkolu. Veškeré výpočty a úvahy brané při řešení, v potaz musí být písemně zaznamenány tak, aby bylo možné nejen závěry, ale i celé řešení přezkoumat. Nejen tato část by měla být systematická a přehledná. Tato část může obsahovat rovněž vědecká zdůvodnění, které musí být znalec schopen interpretovat, srozumitelně vysvětlit v kontextu řešení. Výstupem této fáze je nejdůležitější Posudková část znaleckého posudku, která umožní odpovědět na položené otázky, resp. znalecký úkol.

3.6.6 Závěr posudku

Závěr posudku je 6. etapa „zpracování posudku“, z pohledu zadavatele ta nejdůležitější, protože obsahuje odpovědi na položené otázky. Někdy položené otázky neumožňují znalci odpovědět přímo, ale prostřednictvím dílčích otázek a odpovědí. Na tuto skutečnost je potřeba upozornit již v úvodu při analýze znaleckého úkolu a definici zvoleného postupu řešení. V této etapě by měly být znalci již známy všechny skutečnosti, včetně výpočtů, k formulaci odpovědí na položené otázky resp. znalecký úkol.

3.6.7 Závěrečná kontrola

Poslední 7. etapa zpracování znaleckého posudku Závěrečná kontrola obsahuje jak obsahovou kontrolu, tak formální kontrolu posudku jako celku. Před odevzdáním znaleckého posudku zadavateli je nutné provést kontrolu úplnosti a správnosti obsahu, výpočtů a závěrů znaleckého posudku. Zda byly vzaty v potaz všechny relevantní skutečnosti, použit správný oceňovací předpis a znovu zkontrolovat, zda neexistuje náhodou variantní řešení na položené otázky, obsahuje znalecký posudek odpovědi na všechny i dílčí otázky znaleckého úkolu. Důležité je zkontrolovat, zda byly uvedeny všechny informační zdroje, se kterými bylo pracováno, aby nedošlo ke zpochybnění výsledků znaleckého posudku. V případě zjištěných nedostatků je nutné posudek dopracovat či opravit.

Z formálního hlediska je pak potřeba zkontrolovat, zda znalecký posudek obsahuje všechny náležitosti, tj. předepsané části, znaleckou doložku, znaleckou pečeť a podpis znalce. Je potřeba zkontrolovat, zda je znalecký posudek správně svázán, aby nemohlo dojít k manipulaci s jeho obsahem. Po závěrečné kontrole je možné znaleckému posudku přidělit číslo a zapsat ho do seznamu znaleckých posudků a předat posudek zadavateli. Nedílnou součástí této etapy je rovněž návrh na úhradu nákladů spojených se zpracováním znaleckého posudku.

4. Rozhodování

4.1 Obecně k rozhodování

Aniž si to uvědomujeme, každý z nás se neustále rozhoduje. Pro příklady nemusíme chodit daleko. V celé živočišné říši se neustále rozhoduje o tom, kdo přežije. Každý predátor se rozhoduje, zda zaútočí či nikoli. Jeho rozhodnutí závisí na více faktorech. Dominujícím faktorem je hlad. Výsledek však nezávisí pouze na hladu, ovlivňuje ho celá řada faktorů. Jsou to například fyzická kondice lovené kořisti, prostředí, ve kterém se loví, moment překvapení a podobně.

Ani u lidí není nouze o situace, kdy se musí rozhodovat. Když se člověk ráno probudí a přemýšlí o tom, jestli máme vstát hned nebo jestli můžeme ještě ležet, není to nic jiného, než že se rozhoduje mezi dvěma možnostmi, přičemž faktory či okrajovými podmínkami jsou denní program resp. naplánované úkoly, zdravotní stav, čas apod. Člověk ale rozhoduje o věcech, které mají pro lidský život daleko větší význam. Příkladem může být naskytnutí se možnosti výhodné koupě nemovitosti. Pro většinu lidí již toto rozhodnutí není rozhodnutí, které je možné udělat bezmyšlenkovitě (emotivně snad). V takovém případě již člověk zvažuje (hodnotí) klady a zápory, jaký přínos to pro něj bude mít. Současně musí vzít v úvahu i případná rizika, která mu, s koupí nemovitosti, mohou vzniknout. Z tohoto důvodu si zjišťujeme všechny dostupné informace, které mohou nějakým způsobem zasáhnout do procesu rozhodování o zamýšlené investici (koupí nemovitosti). Tyto získané informace je potřeba utřídit tak, aby bylo zřejmé, zda hovoří ve prospěch zamýšlené investice, nebo naopak v její neprospěch. Na základě vyhodnocení těchto již utříděných informací se pak můžeme kvalifikovaně rozhodnout, zda nabízenou nemovitost koupíme nebo nikoli. Naše rozhodnutí pro nás nemusí mít nijak zásadní důsledky, ale na druhé straně mohou mít naprosto fatální důsledky. Pro ilustraci uvádím rozhodnutí, zda použít na obranu v případě ohrožení nukleární zbraň. Protože nikdo nepochybuje o fatálních důsledcích, které by to s sebou přineslo. Takových příkladů bychom vymysleli tisíce.

Není tedy pochyb o tom, že se neustále rozhodujeme, že rozhodujeme každý z nás, že naše rozhodnutí ovlivňuje celá řada faktorů. Jak velké důsledky naše rozhodnutí přinesou, závisí do značné míry na tom, jakou pozici ve společnosti zastáváme. Je logické, že čím vyšší postavení ve společnosti zastáváme, tím naše rozhodnutí ovlivňují více osob. Tento fakt by měli mít na paměti všichni, kteří dělají zásadní rozhodnutí a ovlivňují tím životy ostatních. Již na samotný výběr osob s právem či povinností rozhodovat je nezbytné dosadit osoby s požadovanými osobními vlastnostmi, znalostmi, dovednostmi a v neposlední řadě i morálním kreditem.

Rozhodnutí je výběr minimálně ze dvou alternativ, který je ovlivněn analýzou a vyhodnocením dostupných informací.

Identifikace problému nebývá nic jednoduchého. Problém se totiž sám nehlásí. Vnímáme až ex post jeho negativní důsledky, proto je nezbytné nalézt systém, který bude problém pomáhat identifikovat, je to především znalost postupu, preciznost které napomáhají problém identifikovat. Ale ani při sebedokonalejším postupu není 100 % jistota, že se neobjeví problém a nepřinese negativní následky.

Profesor Katolický definoval rozhodování jako proces, ve kterém je nutno zvolit jediné rozhodnutí z několika možných alternativ rozhodnutí. Cílem je vybrat tu alternativu, která je z určitého hlediska nejvýhodnější. Efekt plynoucí z realizace jednotlivých alternativ rozhodnutí závisí na budoucí situaci, která však není rozhodovatelem ovlivnitelná.⁸⁴

Rozhodování je proces, který je podobně jako soudní inženýrství, charakteristický svou multidisciplinarností. Tedy využívá znalostí z řady oblastí a vědních oborů, mezi něž patří například Teorie řízení, Kvantitativní teorie, Psychologie, Rozhodovací teorie a další.

4.2 Historie a současnost rozhodování

Počátky rozhodování na Zemi sahají až k samému vzniku života na Zemi. Za **první zásadní rozhodnutí** můžeme považovat rozhodnutí o samotném vzniku života na Zemi. V případě, že věříme v boha, byl to právě on, kdo rozhodl o vzniku a formování života na Zemi. Pokud ovšem věříme v evoluci, pak to byla sama příroda, která rozhodla, jakým směrem se bude život na Zemi ubírat. Limitujícími podmínkami potom bylo životní prostředí na Zemi. Jelikož životní podmínky byly natolik nepříznivé, první život vznikl ve vodě moří a oceánů.

Když se podmínky na Zemi změnily natolik, že umožnily přesun části živočišných druhů na pevninu, pak to byly právě tyto živé organismy, které udělaly to **druhé zásadní rozhodnutí** hledat nový životní prostor na pevnině. Postupem času živé organismy obydlely téměř všechny kouty Země. Život v mořích se dál ubíral svým směrem a na základě druhého rozhodnutí vznikla na souši celá řada živočišných i rostlinných druhů, mezi které patří i člověk. Další zásadní rozhodnutí souvisí s faktem, že živočišné druhy od prvopočátku mezi sebou soutěží o samotné přežití a dominantní postavení. Nakonec to byla právě příroda, která učinila třetí zásadní rozhodnutí o tom, že člověk se stane dominantním druhem a postavila ho na vrchol potravinového řetězce. **Tento druh rozhodování často nazýváme přirozeným výběrem.**

V době prvobytně-pospolné společnosti začala padat rozhodnutí, která můžeme již nazvat **klasický způsob rozhodování**. Tato rozhodnutí spočívala především v dělbě práce a přechodu od čistě loveckého způsobu života i k zemědělství. Toto uspořádání a vnější podmínky vedly k dalšímu vývoji lidské společnosti. Rozhodování o tom, kdo bude

⁸⁴ SKOŘEPA, M. *Rozhodování jednotlivce: teorie a skutečnosti*. Praha: Karolinu. 2005. 155 s. ISBN: 80-246-0960-6.

ve společnosti nejvýše a získá tím i největší moc, na sebe nedala dlouho čekat. Toto rozhodování provázelo lidskou společnost po celou dobu existence a setkáváme se s ním do dnes. Ono rozhodování o moci není vlastně nic jiného než to, kdo bude na vrcholu „potravinového“ řetězce.

V současnosti se s pojmem rozhodování setkáváme ve všech oblastech lidské činnosti a na všech úrovních řízení. Teorií a procesem rozhodování se systematicky zabývá především management a řízení.

Samotnou podstatou managementu je řízení a dělání správných rozhodnutí. Přičemž za správné rozhodnutí se považuje takové rozhodnutí, které vede k plánovanému cíli v co nejkratší době při dodržení podmínek zákonnosti a pravidel etiky.

Tato definice se dá přesně aplikovat na rozhodovací činnost znalce při oceňování nemovitostí. V celém procesu oceňování se znalec musí neustále rozhodovat. Všechna tato správná rozhodnutí pak vedou k plánovanému cíli, což je předložení kvalitního znaleckého posudku. Při zpracovávání znaleckého posudku musí znalec dostát především všem platným zákonům a rovněž pravidlům etiky.

Jak už bylo zmíněno, na všech úrovních a ve všech oblastech lidské společnosti přijímají jednotlivci rozhodnutí, což je vlastně výběr ze dvou či více variant. Nejlepší příklad nám poskytne firma, ve které vrcholoví manažeři rozhodují o cílech organizace, o umístění výrobních závodů, o tom, na které trhy se zaměří a s jakými výrobky a službami. Střední a nižší manažeři rozhodují o týdenních nebo měsíčních plánech výroby, o možných problémech, o získání dodatečných odměn, o výběru zaměstnanců a o řešení disciplinárních přestupků. Ale ve firmě nerozhodují pouze manažeři. Rozhodují i ostatní zaměstnanci, pouze jejich rozhodnutí nemají na řízení firmy takový dopad, jako je tomu u středního a vrcholového „TOP“ managementu. Jak probíhá, celé toto rozhodování, si vysvětlíme v části věnované rozhodovacímu procesu.

4.3 Teorie rozhodování

Snaha o dělání správných rozhodnutí, tedy těch, která přináší nejvyšší efekt či nejnižší riziko osobě rozhodovatele je zde od nepaměti, resp. od té doby, kdy si rozhodovatel byl schopen uvědomit důsledky rozhodnutí, tj. rozdíly mezi jednotlivými rozhodnutími. Úsilí či snaha o dělání správných rozhodnutí později vedli ke vzniku samostatné vědní disciplíny zabývající se procesem výběru správného řešení z množiny přijatelných. V závislosti na úhlu pohledu a definovaných cílech může být přijatelných řešení celá řada.

Rozhodování je činnost, jejíž podstatou je dělání správných, kvalifikovaných rozhodnutí. Jakákoliv činnost tedy i rozhodování by mělo být činěno osobami oprávněnými, které jsou

k takové činnosti kvalifikovány. Pod touto kvalifikací se rozumí, že osoby zapojené do procesu rozhodování disponují:

- Požadovanými osobními vlastnostmi;
- Vzděláním v teorii rozhodování a předmětném odborném oboru;
- Dovednostmi (praktickými zkušenosti).

Pouze tak lze zabezpečit požadovanou kvalitu nejen celého procesu rozhodování, ale i výsledného rozhodnutí.

Rozhodování je klíčovým nástrojem každé řídicí činnosti, která se vyvíjí v závislosti na okrajových podmínkách a umožňuje řešit rozhodovací problémy tj. problémy s více (alespoň dvěma) alternativními řešeními. Nutnou a postačující podmínkou rozhodování je tedy proces volby – posuzování jednotlivých variant a výběr rozhodnutí.⁸⁵

Jednou z klíčových součástí rozhodovacího procesu je získávání dostupných relevantních informací, jejich analýza a vyhodnocení, které umožní vybrat nejvýhodnější řešení. Právě z důvodu různého pohledu je reálné, že bude existovat více než jedno nejvýhodnější řešení. V takovém případě je nutné posoudit jaké důsledky či následky jednotlivé varianty přináší.

Je nutno si uvědomit, že každý rozhodovací proces v sobě nese jistou míru neurčitosti, která se většinou projevuje jako riziko určitých nedostatků, mínusů, chyb, vad apod. spojených s využitím (aplikací) rozhodnutí v praxi. Míru rizika i jeho důsledků je přísně individuální a je nejvíce vázána na okolí (případně na chování okolí a vliv z okolí plynoucí). Může proto silně ovlivnit i volbu výsledků a vést až k potlačení tzv. ideálně nejvýhodnějšího řešení. Problémy rizik a nejistot se obvykle řeší (zahrnují do vstupů pro řešení) pomocí teorie pravděpodobnosti, která se vztahuje právě na problémy identifikované nebo spojené s náhodnými jevy.⁸⁶

Správně vedený rozhodovací proces umožní rozhodovateli identifikovat rizika, jejich míru a eliminovat jejich negativní dopady. Z pohledu rizika mohou nastat tři varianty:

- a) Rozhodování s jistotou (rozhodovatel přesně ví, jaký stav nastane, extrémní případ je absolutní jistota);
- b) Rozhodování s rizikem (rozhodovatel má jistou představu jaký stav nastane);
- c) Rozhodování za nejistoty (rozhodovatel nemá představu, jaký stav nastane, extrémním případem je úplná nejistota).

Riziko bývá jedním z hodnotících kritérií při posuzování variant řešení.

⁸⁵ KŘUPKA, J.; KAŠPAROVÁ, M.; MÁCHOVÁ, R. *Rozhodovací procesy*. Pardubice, 2012, 7 s. ISBN: 978-80-7394-478-9

⁸⁶ RADA, V.: *Teorie rozhodovacích procesů studijní elektronická opora*. Brno: VUT FAST, 2007, 11 s.

Z pohledu složitosti řešené problematiky lze problémy v rozhodování rozlišit na:

- a) Jednoduché problémy;
- b) Složité problémy.

Z hlediska znalecké činnosti se většina problémů analyticky rozdělí na řešení jednodušších dílčích problémů či otázek, proto z pohledu rozhodování se bude jednat většinou o jednoduché problémy.

Z pohledu počtů rozhodovatelů zapojených do procesu rozhodování rozlišujeme způsob rozhodování:

- a) Individuální;
- b) Skupinový.

Vzhledem k tomu, že znalec je ze zákona fyzická osoba vykonávající činnost osobně a nezastupitelně, i přesto, že se znalec může radit o vniklých situacích, z hlediska rozhodování ve znalecké činnosti se jedná o individuální způsob rozhodování.

Z pohledu počtu použitých kritérií rozdělujeme rozhodování:

- a) Jednokriteriální;
- b) Vícekriteriální.

Z pohledu znalecké činnosti nelze jednoznačně predikovat, o jaký typ rozhodování se bude jednat. Dá se předpokládat, že převažovat bude jednokriteriální, avšak v různých oblastech rozhodování to může být rozdílné.

Z pohledu organizace rozhodovacího procesu lze průběh členit na:

- a) Jednostupňový;
- b) Vícestupňový.

V případě znalecké činnosti se bude jednat především o jednostupňový rozhodovací proces.

4.3.1 Rozhodovací proces

Rozhodovací proces je systém skládající se z jednotlivých činností na sebe navazujících, které při důsledném provedení povedou k nalezení jednoho či více řešení daného problému a zvážení dopadů jednotlivých řešení povede k výběru nejvýhodnějšího řešení daného problému.

Obecně lze konstatovat, že rozhodování téměř vždy probíhá na různých úrovních. I v oblasti zpracování znaleckého posudku (při ocenění nemovitosti) rozhodování probíhá nejen na úrovni osoby znalce, ale rovněž na úrovni vyšší, kterou je zadavatel znaleckého

posudku. Přičemž rozhodnutí zadavatele znaleckého posudku nemůže činit znalec a není to možné ani v opačném případě. Toto rozdělení vychází z rozdělení odpovědnosti, oprávnění a schopnosti (jak již bylo napsáno výše).

Na každé rozhodování je pohlíženo ze dvou hledisek:

a) **Věcné**, často označované za meritorní či obsahovou stránku rozhodnutí;

Zde je asi nejdůležitější otázka „Co řešíme?“. Veškeré relevantní informace získáváme z teoretických a praktických znalostí dané oblasti.

b) **Formálně - logické**, často označované za procedurální stránku rozhodnutí;

Zde je asi nejdůležitější otázka „Jak daný problém budeme řešit?“.

Z věcného pohledu má i každý typ rozhodování jisté odlišnosti či specifika, která od sebe rozhodovací procesy odlišují.

Procesy rozhodování jsou předmětem studia různých vědních disciplín, mezi které patří:

- Teorie rozhodování (více v ⁷⁴);
- Teorie her (více v ^{87, 88, 89, 90});
- Operační výzkum (více v ^{71, 72, 91, 92});
- Vojenské taktické vědy (více v ⁷¹).

Z formálního pohledu mají naopak některé typy rozhodování jisté společné rysy, které jsou nezávislé na věcném obsahu rozhodování. (více v ⁹³) Rozhodovací procesy spojuje rámcový postup řešení rozhodovacího problému, které můžeme nazvat obecným schématem rozhodovacího procesu, kterým se zabývají především teorie rozhodování. (více v ⁷⁴)

Pokud směřujeme k řešení problémů pro případné budoucí stavy, jednáme v rámci tzv. **normativní teorie** (ex-ante). Zde vytváříme návody jakým způsobem problém řešit a jaké

⁸⁷ ĎURKECH, B.: *Multikriteriálne rozhodovacie procesy veliteľa protiletadlovej raketovej brigády*. [Habilitationná práca] Liptovský Mikuláš: Vojenská academia, 1996. s. 35-52

⁸⁸ ČERNÝ, M.; GLÜCKAUFOVÁ, D.: *Vícekritériální rozhodování za neurčitosti*. Praha: Academia, 1987. s. 146. ISBN:21-123-8.

⁸⁹ FOTR, J.; DĚTINA, J.: *Manažerské rozhodování*. Praha: Vysoká škola ekonomická, Praha, 1994. s. 170. ISBN: 80-7079-939-0.

⁹⁰ FOŘT, J.; DĚTINA, J.; HRŮZOVÁ, H.: *Manažerské rozhodování*. Praha: Ekopress, 2006. 231 s. ISBN: 80-86929-15-9.

⁹¹ FOTR, J. DĚTINA, J.: *Manažerské rozhodování*. Praha: Vysoká škola ekonomická, Praha, 1994. s. 170. ISBN: 80-7079-939-0.

⁹² FOŘT, J. DĚTINA, J. HRŮZOVÁ, H.: *Manažerské rozhodování*. Praha: Ekopress, 2006. 231 s. ISBN:80-86929-15-9

⁹³ KŘUPKA, J.: *Vybrané prostriedky na podporu rozhodovanie*. 3. část VVÚ – 203-04: Model systému PVO. Liptovský Mikuláš: Akadémia ozbrojených síl, 2005. s. 316.

při tom použít techniky a metody. Naproti tomu **deskriptivní teorie** analyzuje a vyhodnocuje v minulosti uskutečněné rozhodovací procesy (ex-post).⁹⁴

Existují dva typy rozhodovacího procesu:

- a) **Normativní** – jsou to postupy, které vedou k volbě nejlepšího řešení a říkají přímo, jakou alternativu zvolit – vytvářejí normy řešení jednotlivých situací;
- b) **Deskriptivní** – jsou součástí analýzy řešení a dávají pouze návod k volbě řešení – podrobně popisují problémovou situaci, analyzují jednotlivé varianty řešení a volbu alternativy podporují pouze nepřímo.

Rozhodovací proces lze rozdělit do několika fází, mezi které patří:

- 1) Porozumění a identifikace problému;
- 2) Návrh řešení problému;
- 3) Rozhodnutí o návrhu řešení problému;
- 4) Realizace řešení problému;
- 5) Vyhodnocení řešení problému.

Tyto fáze obsahují všechny činnosti nutné k úspěšnému provedení rozhodnutí počínaje identifikací problému, hledáním příčin, získáváním relevantních informací nutných k návrhu řešení při znalosti okrajových podmínek, návrh řešení, výběr nejvýhodnějšího postupu řešení, realizaci a v konečné fázi i hodnocení úspěšnosti realizace řešení, tak aby bylo možné případně navrhnout nápravná opatření k zajištění efektivnějšího řešení.

Rozhodovací proces je také o tom, jak se vyrovnat s následujícími dvěma okruhy problémů:

- a) **Problém existence více kritérií** – rozhodovatel musí ohodnotit každé z konečně nebo nekonečně mnoha přípustných řešení „x“ nikoliv jen s jedním – celkem je počet kritérií $p > 1$ a tedy existuje $f_1, f_2, f_3, \dots, f_p$ kritériálních funkcí, o nichž se předpokládá, že mají být „najednou (současně)“ maximalizovány – kritéria bývají protichůdná, pak neexistuje zpravidla žádné přípustné řešení x , které by bylo lepší než všechna ostatní přípustná řešení – touto oblastí se zabývá vícekritériální optimalizace – viz. další přehled jejich metod.
- b) **Problém nevyjasněné budoucnosti** – rozhodovatel se rozhoduje v konkrétním časovém okamžiku, což bývá situace, kdy není známo, která z možných okolností v budoucnu doopravdy nastane a ovlivní tím efektivnost zvoleného rozhodnutí.⁹⁵

⁹⁴ PUCHÝŘ, B. *Hodnotové inženýrství, elektronická studijní opora*. Brno: VUT FAST, 2010. s. 9.

⁹⁵ RADA, V.: *Teorie rozhodovacích procesů studijní elektronická opora*. Brno: VUT FAST, 200., 13 s.

Rozhodovací proces je nutno chápat jako proces hledání řešení rozhodovacího problému, který má více než jedno variantní řešení a v takovém případě hovoříme o procesu volby, v rámci kterého posuzujeme jednotlivé varianty, ze kterých následně vybereme k realizaci optimální variantu (nejvýhodnější za daných podmínek). Pokud bylo identifikováno pouze jediné řešení, pak se nejedná o rozhodovací proces k nalezení řešení problému, ale ve svém důsledku se rozhodnutí posune do roviny rozhodnutí o tom, zda a kdy realizovat daný postup.

Proces rozhodování je realizován rozhodujícím subjektem, kterým je obecně chápán **rozhodovatel**, kterým může být jedinec i skupina, která však jedná ve shodě a v zájmu jednotlivce či skupiny osob.

Rozhodovací situace je pak taková situace, ve které je nutné vybrat, či rozhodnout se pro, jediné řešení z více alternativních řešení. Přičemž jsou zvažovány rovněž důsledky rozhodnutí či zájmy rozhodujícího subjektu, které mohou být pozitivní až negativní.

Pokud rozhodovatel vybírá z jisté množiny možných řešení a snaží se vybrat optimální variantu, tj. takovou, která má nejméně negativních a naopak nejvíce pozitivních důsledků, pak se jedná o hledání **racionálního řešení**.

Nejen racionální řešení lze hodnotit z jednoho či více pohledů na situaci. Pokud v rámci rozhodovacího procesu, procesu hodnocení, berem do úvahy více než jedno rozhodovací kritérium, pak se jedná o **více-kritériální rozhodování**. Jednotlivá kritéria rozhodování mají většinou pro rozhodovatele různou důležitost, hodnotu, ať už objektivní či subjektivní. V takovém případě se většinou přiřazují jednotlivým kritériím různé váhy, které zohledňují důležitost daného kritéria při výběru nejlepší alternativy řešení daného rozhodovacího problému. Takové rozhodnutí můžeme označit za **optimální rozhodnutí**. (více v ⁹⁶)

Rozhodovací problémy je možné identifikovat všude tam, kde existuje rozdíl mezi skutečným stavem, většinou nežádoucím a stavem požadovaným. Tento problém pak může být rozdíl od plánu, standardu provedení, či normy. Odchylka může být chápána jak kvantitativně, tak kvalitativně. Je nutné vzít v úvahu, že odchylka od žádoucího stavu může být někdy pouze symptomem daného problému, nikoliv jeho skutečnou příčinou. V takových případech může správná analýza a formulace problému výrazně pomoci k řešení skutečného problému.

V teorii rozhodování lze vysledovat určitou podobnost s teorií řízení. V takovém případě je pak nutné vzít v úvahu, že se jedná o dynamický proces a že platí teorie řídicích systémů.

Z pohledu metod tvůrčího myšlení existují dvě odlišné kategorie problémů:

- a) **Strukturované problémy** - Příklad strukturovaného problému byl rozebrán v předchozím odstavci. Jedná se o problémy, kdy jsme omezeni určitou strukturou

⁹⁶ BELLMAN, R. A.; ZADEH, L. A.: *Decision Making in Fuzzy Environment*. New York: Management Sciences, 1970.

při hledání řešení. Obvykle víme, v jaké situaci se nacházíme a jaká situace je žádoucí. Pouze hledáme cestu, jak žádoucího stavu dosáhnout. Nejpoužívanější metody pro řešení strukturovaného problému je metoda rybí kosti (Ishikawa diagram). Cílem této metody je nalézt větší počet příčin konkrétního problému z různých oblastí.

- b) **Volné problémy** - Typickým příkladem je návrh inovace. Z pohledu formulace problému nelze jednoznačně definovat stávající a žádoucí stavy. Velmi využívanou metodou pro řešení volného problému je metoda False Fase (autor Michael Michalko). Principem této metody je nabourat zažitá předpoklady, které omezují a do značné míry řídí myšlenky lidí. Zbořením zažitých představ a fungování se významným způsobem rozšíří pole pro hledání inovací.

Proto, abychom hledali problém efektivně, musíme si uvědomit, jaký typ problému hledáme. Pokud víme, jaký typ problému hledáme, můžeme zvolit vhodnou metodu pro nalezení problému.

Jak již bylo řečeno, rozhodovatel potřebuje dostatečné množství relevantních informací, aby se mohl kvalifikovaně rozhodnout. Je však důležité vzít v úvahu, že rozhodovatel je také jenom člověk a že lidská mysl je schopna pojmout a analyzovat jen určité množství informací. V takových nepřehledných situacích dochází často k situaci, že rozhodovatel nehledá nejlepší (optimální) řešení, ale to nejjednodušší.

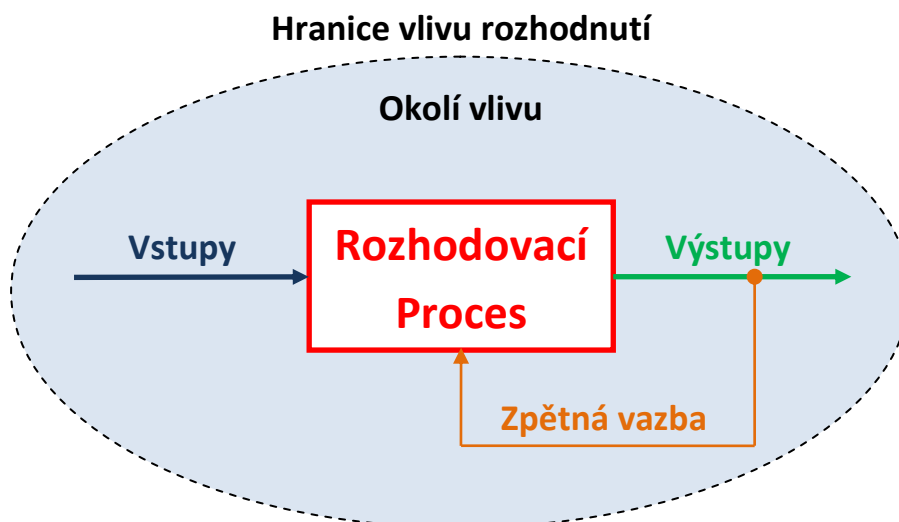
Kvalitu rozhodovacího procesu ovlivňuje řada faktorů. Těmito faktory jsou:

- a) Deskripce předmětu rozhodování;
- b) Erudovanost subjektu rozhodování;
- c) Míra uplatnění znalostí a zkušeností;
- d) Kvalita a kvantita informačních zdrojů.

4.3.2 Teorie řízení

Základní premisou řídicích systémů je, existence dvou hlavních subjektů, kterými jsou řídicí a řízený subjekt. Přičemž řídicí subjekt řídí řízený subjekt. Pokud bychom tuto premisu aplikovali v rozhodovacím procesu, pak řídicí subjekt činí rozhodnutí a řízený subjekt je možno chápat blízké okolí, které je rozhodnutím řídicího subjektu ovlivňováno.

Za vstupy jsou v teorii řízení brány požadavky a za výstupy jsou považovány požadované změny v okolí. Při aplikaci na rozhodovací proces pak za vstupy chápeme informace, ovlivňující rozhodnutí o výběru a výstupem je vybraná varianta řešení. Výše popsané vztahy lze identifikovat v obrázku č. 8 Obecné pojetí rozhodovacího systému.



Obrázek 8 Obecné pojetí rozhodovacího systému⁹⁷

Rozeznáváme několik základních způsobů řízení, ze kterých následně vychází organizační struktura. Způsoby řízení rozeznáváme:

- Centralizované – existuje pouze jeden řízený a jeden řídící subjekt;
- Decentralizované – existuje více dílčích řídících subjektů na stejné úrovni a jeden či více řízených samostatných subjektů;
- Hierarchické – existuje více dílčích řídících subjektů na různé úrovni a jeden či více řízených samostatných subjektů.

Řídící styly rozeznáváme:

- Patriarchální – vedení se stará o podřízené, kteří musí být vedeni;
- Charismatický – vedení je založeno na vůdčí osobě schopné ovlivnit ostatní a vést je jako patriarchální;
- Autokratický – vedení je založeno na instituci a jejím řídícím aparátu;
- Byrokratický – další stupeň autokratického stylu, kde libovůle autokrata je nahrazena legislativou;
- Kooperativní - zaměstnanci se podílejí na řídících rozhodnutích poradním hlasem / formou demokratickou.

Organizační strukturu rozeznáváme:

- Liniová;
- Štábně-liniová;

⁹⁷ KŘUPKA, J.; KAŠPAROVÁ, M.; MÁCHOVÁ, R. *Rozhodovací procesy*. Pardubice, 2012, s. 8. ISBN: 978-80-7394-478-9. (s úpravou ZK)

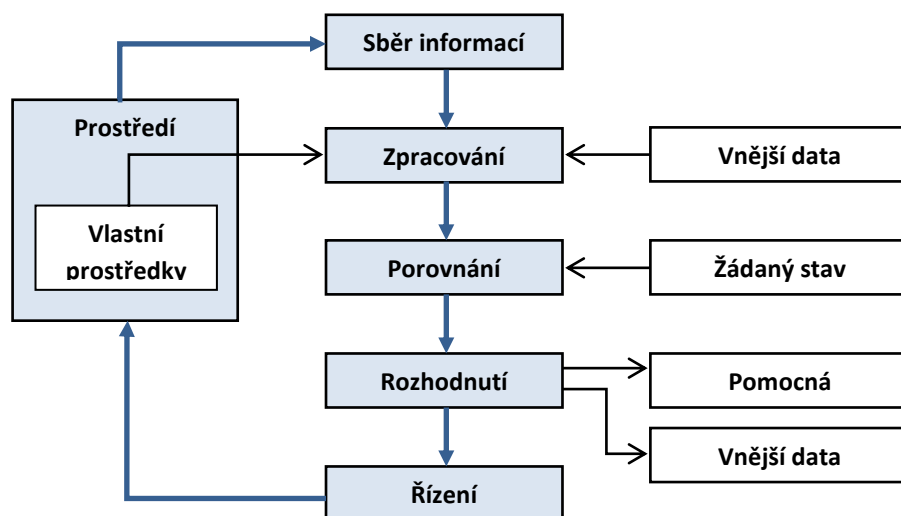
- Projektová;
- Maticová;
- Divizionální;
- Funkcionální.

V kontextu dnešní doby se zdá příhodné porovnání organizační struktury se sociální sítí.

Nástroje řízení rozeznáváme:

- Objektivně zhodnotitelné (mají materiální charakter);
- Materiálně direktivní nástroje řízení (měřitelné – mzda, odměny, atd.);
- Materiálně nedirektivní (přímo neměřitelné – kariérní řád, atd.);
- Čistě motivační (příslib určité hodnoty);
- Nemateriálně nedirektivní (vzdělávání, atd.);
- Nemateriálně direktivní (pracovní pohoda, řídicí styl atd.).

K procesu rozhodování se zdá poměrně příhodný řídicí model Vedení a řízení viz obrázek č. 9 Řídicí model – Vedení a řízení.



Obrázek 9 Řídicí model – Vedení a řízení.⁹⁸

4.3.3 Vícekriteriální rozhodování

Vícekriteriální rozhodování se využívá tam, kde máme definovanou konečnou množinu variant řešení ohodnocených na základě hodnotících kritérií a principem je nalézt řešení, které je ohodnoceno nejlépe tzv. optimální variantou řešení. Je-li množina variant

⁹⁸ KŘUPKA, J.; KAŠPAROVÁ, M.; MÁCHOVÁ, R. *Rozhodovací procesy*. Pardubice, 2012, 9 s. ISBN: 978-80-7394-478-9

vymezena množinou podmínek, které musí být splněny, aby byly varianty přípustné, hovoříme o vícekriteriálním programování.

Vícekriteriální metody rozhodování se snaží řešit problém komplexně, při řešení se snaží vzít do úvahy všechny objektivní podmínky i pohledy. Snaží se potlačit vliv intuice na rozhodnutí, která je při řešení složitých problémů nedostatečná. Největším problémem bývá definice optimálního řešení a stanovení váhy kritérií.

Ke stanovení vah kritérií lze využít tyto metody:

- Metody bez znalostí důsledků variant;
- Metody přímé;
- Metoda klasifikace do tříd (dle významu);
- Metoda pořadí (dle důležitosti);
- Metoda přiřazení bodů dle bodové stupnice;
- Metoda bodovací (kvantitativní ohodnocení důležitosti kritérií);
- Metoda hodnotící stupnice (významu kriteria);
- Metoda porovnání významu kritérií pomocí preferenčního pořadí (stanovení preferenčního pořadí kritérií);
- Metody nepřímé;
- Metoda párového porovnání (hodnocení dvojic kritérií);
- Metoda kvantitativního párového porovnání kritérií - Saatyho metoda (kvantitativní hodnocení dvojic kritérií);
- Metoda analytického hierarchického procesu (rozložení do vícero úrovní vrstev);
- Metody se znalostí důsledků variant;
- Regresivní metoda (váha hodnotí důsledky);
- Metoda postupných aproximací (úprava vah na základě preferencí rozhodovatele).

Tyto metody zvyšují kvalitu rozhodovacího procesu a úroveň rozhodnutí. Přesto žádná metoda, i ta co poskytne komplexní hodnocení situace, nenahradí v konečném důsledku rozhodnutí rozhodovatele, který nese za své rozhodnutí odpovědnost.

Tyto metody lze úspěšně využít rovněž při vyhodnocení optimální varianty řešení.

4.3.4 Struktura rozhodovacího procesu

Struktura rozhodovacího procesu je tvořena souborem vzájemně závislých, na sebe navazujících činností, které tvoří zároveň jejich vlastní obsahovou náplň. Celý rozhodovací proces lze rozložit do několika fází či etap. Každý rozhodovací proces obsahuje vždy nejméně tři základní fáze:

- 1) Analýza okolí;
- 2) Návrh řešení;
- 3) Volba řešení.

Velice často je celý proces doplněn o zpětnou vazbu, tj. **kontrolu výsledků**. Ale rozhodovací proces může být definován vícero fázemi. Principem je rozdělení základních fází na několik dílčích, které je pak možno hlouběji zkoumat. Takový rozhodovací proces může být složen například z těchto navzájem propojených a na sebe navazujících fází:

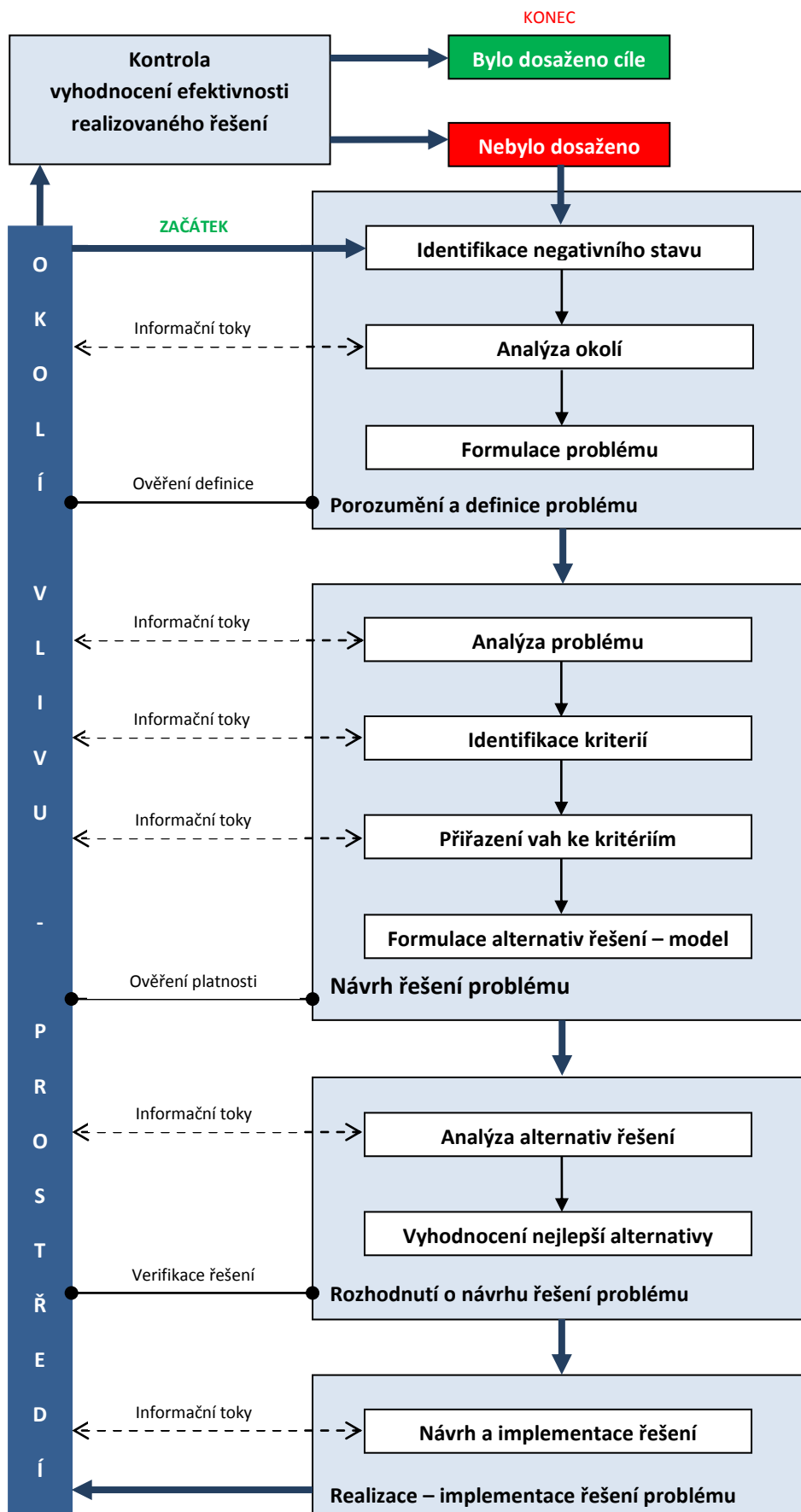
- 1) Identifikace problému;
- 2) Analýza okolí;
- 3) Formulace problému;
- 4) Stanovení hodnotících kritérií;
- 5) Tvorba variantních řešení;
- 6) Zjištění důsledků jednotlivých variant řešení;
- 7) Vyhodnocení důsledků jednotlivých variant řešení;
- 8) Výběr varianty;
- 9) Realizace řešení;
- 10) Kontrola výsledků.

Fáze rozhodovacího procesu, ani jejich názvy, nejsou nijak striktně předepsány, proto se často setkáváme v různé literatuře s různými názvy, ekvivalentními náhradami za výše definované fáze. Tato nesourodost pramení rovněž z různých překladů anglických názvů.

Pro naše účely se jeví jako dostačující model rozhodovacího procesu vycházející z tzv. Simonových fází rozhodovacího procesu transformovaných do pěti základních fází. Jednotlivé fáze jsou pak složeny z několika dílčích fází:

- 1) **Porozumění a definice** – neboli Identifikace problému, analýza okolí;
- 2) **Návrh řešení problému** – neboli Formulace problému, stanovení kritérií, tvorba variantních řešení;
- 3) **Rozhodnutí o návrhu řešení problému** – neboli Vyhodnocení důsledků jednotlivých variant řešení a výběr varianty;
- 4) **Realizace** – implementace řešení problému;
- 5) **Kontrola výsledků.**

Jednotlivé vazby mezi základními fázemi, jako jsou například informační toky či ověřovací protokoly, spolu s dílčími fázemi jsou graficky přehledně znázorněny v obrázku č. 10 Model rozhodovacího procesu.



Obrázek 10 Model rozhodovacího procesu pro znaleckou činnost⁹⁹

4.3.5 Fáze rozhodovacího procesu

Tato kapitola obsahuje bližší popis jednotlivých fází resp. dílčích fází rozhodovacího procesu vycházející z modelu na obrázku č. 10 Model rozhodovacího procesu. V případě, že některá z fází by byla nedostatečně ukončena či její závěry by byly nepoužitelné, hrozí reálné riziko, že fáze následující se bude potýkat s informačním deficitem, který se odrazí v kvalitě i důvěryhodnosti celého rozhodovacího procesu a konečného důsledku i na samotném rozhodnutí.

4.3.5.1 Identifikace negativního stavu

K identifikaci neboli rozpoznání negativního stavu dochází velmi často náhodně, to je ale stav nežádoucí. Je evidentní, že v takovém případě chybí účinný systémový nástroj pro identifikaci rizika nežádoucího stavu a vyhodnocení opodstatněnosti rizika resp. pravděpodobnosti výskytu. Pokud hovoříme o systémovém nástroji, pak v oblasti znalecké činnosti chápeme tento nástroj jako standardizovaný postup či systémové schéma, které znalce dopředu upozorní na situace, momenty (rozhodovací momenty), které mohou mít pro něj negativní důsledky, které v konečné fázi mohou vést ke zpochybnění dílčích závěrů posudku nebo posudku jako celku.

Identifikace problému není nic jednoduchého. Problém se nehlásí, vnímáme až jeho negativní důsledky. Proto je nezbytné nalézt systém, který bude problém pomáhat identifikovat. Je to především znalost postupu a preciznost, které napomáhají problém identifikovat. Ale ani při sebedokonalejším postupu není 100 % jistota, že se neobjeví problém a nepřinese negativní následky.¹⁰⁰

4.3.5.2 Analýza okolí

Proces analýzy okolí se zabývá především zjišťováním podmínek, které vyvolaly potřebu činit rozhodnutí. Úzce souvisí a navazuje na fázi identifikace negativního stavu. Někdy je identifikace negativního stavu její součástí. Často používanou metodou pro analýzu je metoda tvůrčí komunikace brainstorming, jehož cílem je zefektivnit proces pomocí kolektivního hledání řešení.

⁹⁹ KREJZA, Z. *Analýza a formulace rozhodovacích problémů znalce při oceňování nemovitostí. disertační práce (Ph.D.)*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství. 2013.

¹⁰⁰ SKOŘEPA, M. *Rozhodování jednotlivce: teorie a skutečnosti*. Praha: Karolinu, 2005. s. 78. ISBN: 80-246-0960-6.

4.3.5.3 Formulace problému

Na základě identifikace negativního stavu a relevantních informací získaných ve fázi analýza okolí je možné formulovat problém. Čím přesněji jsme schopní formulaci provést, tím užší oblast problému budeme zkoumat a hledat konkrétní dílčí řešení, byť v soustavě komplexního problému. Příliš obecná či nepřesná formulace problému vede k široké oblasti zkoumání, tímto postupem se vystavujeme riziku, že budeme nuceni zkoumat mnohem širší oblast a získáme tak nepotřebná data, která zahlťují systém rozhodování a celý systém znepřehlední. Přesné definování problému umožní v následujících fázích:

- 1) Zvolit takové postupy, které přinesou relevantní data pro rozhodování;
- 2) Kontinuální zpětnou vazbu;
- 3) Diagnózu a zjištění faktického stavu;
- 4) Identifikaci situace skutečné a ideální.

Jedním způsobem jak formulovat problém je sestavení souboru otázek, kterými se problém popíše a následně umožní vyvodit hypotézy (důsledky).

4.3.5.4 Analýza problému

Analýza problému neboli dekompozice, což je rozdělení problému na jednotlivé složky, které lze snáz definovat a hledat na ně dílčí odpovědi. Ale pozor, v případě že bychom rozdělili problém na příliš mnoho částí, mohlo by dojít k jeho nepřehlednosti. Důraz musí být kladen na základní hlavní oblasti, které problém specifikují.

Analýza je de facto rozbor nějakého problému. Na rozdíl od metod řízení se často jedná o jednorázově použité řešení. V manažerské praxi existuje celá řada jednoduchých analytických metod ale zároveň speciální analytické metody založené většinou na matematickém modelu. Mezi nejznámější analytické metody patří:¹⁰¹

- **Bostonská matice (BCG matrix)** – principem této metody je hodnocení dvoudimenzionální;
- **Brainstorming** – principem je kolektivní hledání;
- **Benchmarking** – principem je systematické měření a porovnávání;
- **Diferenční analýza (Gap analysis)** – principem je hledání rozdílu mezi stávajícím a cílovým stavem;
- **Mentální mapy (Mind Maps)** – principem je grafické ztvárnění problému;

¹⁰¹ *Business Network* [on-line]. Dostupné na <https://managementmania.com/cs/analyzy-analyticke-techniky>

- **Paretovo pravidlo (Parets principle 80/20)** – principem je předpoklad, že 20 % příčin způsobuje 80 % následků;
- **SWOT analýza (SWOT analysis)** – principem je hodnocení vnitřních faktorů (silné a slabé stránky) a věších faktorů (příležitosti a hrozby);
- **Šest otázek (Six Questions)** – Co? Kdo? Proč? Jak? Kdy? Kam?.

4.3.5.5 Identifikace kriterií

Jedná se o definici kriterií, podle kterých se budou jednotlivé navrhované varianty řešení problému posuzovat. Jedním z kriterií může být i ohodnocené riziko či pravděpodobnost výskytu nežádoucího stavu.

4.3.5.6 Přiřazení vah ke kriteriím

Kriteria hodnocení navržených variant řešení problému mají různou důležitost a proto je kriteriím přiřazována váha kriterií, která je adekvátní důležitosti daného kriterií.

4.3.5.7 Formulace alternativ řešení

Je hledání alternativních řešení, které odpovídají vyřčeným hypotézám.

4.3.5.8 Analýza alternativ řešení

Všechna alternativní řešení musí být podrobně analyzována, tak aby získané informace bylo možné vyhodnotit a v následující fázi vybrat nejvýhodnější variantu. Jednotlivé alternativy vycházejí z hypotéz formulovaných v předcházející fázi.

4.3.5.9 Vyhodnocení nejlepší alternativy

Jedná se o zakončení analýzy alternativ řešení. Systém by měl umožnit seřadit varianty podle výhodnosti a vybrat nejvýhodnější variantu. Můžeme hodnotit pozitivní či negativní důsledky jednotlivých variant řešení na okolí.

4.3.5.10 Návrh a implementace řešení

Pokud byla vybrána nejvýhodnější varianta řešení, tj. s nejméně negativními důsledky či nejvíce pozitivními důsledky, je potřeba zkoumat okolí tak, aby vybraná alternativa řešení byla v daných podmínkách realizovatelná a realizace vybrané alternativy byly co nejefektivnější. K tomu souží návrh implementace. Pokud byly učiněny nezbytné kroky k efektivní implementaci, pak může proběhnout samotná implementace, tj. realizace rozhodnutí.

4.3.5.11 Kontrola vyhodnocení efektivity realizovaného řešení

Je dobrým zvykem, někdy i nutností získat tzv. zpětnou vazbu z realizace rozhodnutí. Pokud byl na počátku identifikován negativní stav a v rámci procesu hledání nejvýhodnější alternativy ke zvrácení tohoto negativního stavu byla vybrána nějaká alternativa řešení, je dobré zjistit, zda realizací této varianty řešení došlo k odstranění tohoto negativního stavu ať už zcela či jen z části. Tato kontrola je tedy zaměřena na hodnocení skutečně dosažených výsledků. V případě, že vybrané řešení eliminovalo negativní stav, odstranilo problém, pak je potřeba se ještě zamyslet nad tím, zda vyřešení tohoto problému nevyvolalo jiné negativní důsledky. V případě že tomu tak není, je možné považovat realizaci rozhodnutí za úspěšnou a není potřeba se dále daným problémem zabývat. V případě, že nedošlo k eliminaci negativního stavu, vyřešení problému, nebo řešení vyvolalo jiný negativní stav, pak je nutné se vrátit na začátek procesu identifikace negativního stavu a pokusit se nalézt jiné řešení.

4.3.6 Pravděpodobnost v teorii rozhodování

Pravděpodobnost byla již zmíněna v části věnované identifikaci kritérií, jelikož při výpočtech formulaci variant řešení je nutné vždy brát v úvahu, s jakou pravděpodobností nastane zkoumaný stav. Teorie rozeznává dva hlavní typy pravděpodobností:

- A) Pravděpodobnost objektivní** – lze vyjádřit v číselném tvaru a vychází z historických statistických dat. Problém je, že nejsou vždy k dispozici a v jejich reálné vypovídací hodnotě;
- B) Pravděpodobnost subjektivní** - lze ji vyjádřit v číselném intervalu a častěji slovně, vyjadřuje míru pravděpodobnosti, že daný stav nastane, problémem je, že subjektivní pravděpodobnost bývá do značné míry ovlivněna osobou rozhodovatele, ten přitom vychází především ze svých znalostí, zkušeností a často i intuice.

Slovní vyjádření pravděpodobnosti a její číselný ekvivalent je vyjádřen v tabulce č. 1. Slovní vyjádření pravděpodobnosti.

Pořadí	Slovní vyjádření	Číselné vyjádření [%]
1	Zcela/naprosto vyloučeno, nulová šance, bez šance,	0
2	Krajně nepravděpodobné, téměř/prakticky vyloučeno/bez šance, velmi malá pravděpodobnost	10
3	Dosti nepravděpodobné, malá šance	25
4	Nepravděpodobné, přesto existuje reálná šance	40
5	Pravděpodobné, vyrovnané šance, 50/50	50
6	Dosti/více pravděpodobné	60
7	Nanejvýš pravděpodobné, vysoká pravděpodobnost	75
8	Téměř jisté, velmi vysoká pravděpodobnost	90
9	Naprosto/zcela jisté, bez pochyb	100

Tabulka 1 Slovní vyjádření pravděpodobnosti ¹⁰²

S pravděpodobností úzce souvisí náhoda výskytu jevu za určitých podmínek. Pokud hovoříme o jevu jistém, pak předpokládáme, že takový jev nastane vždy, tedy za splnění daných podmínek. Pokud hovoříme o jevu náhodném, pak tento jev i za splnění daných podmínek může, ale také nemusí nastat. Naopak pokud hovoříme o jevu nemožném, pak předpokládáme, že takový jev za daných podmínek nemůže nikdy nastat. Pravděpodobnost resp. její rozdělení lze vyjádřit pomocí matematických pravděpodobnostních modelů, které popisují jevy v závislosti na náhodě. Rozdělením je pak chápáno pravidlo které hodnotě nebo intervalu hodnot přiřazuje konkrétní pravděpodobnost, že náhodná veličina bude dosahovat dané hodnoty, či bude v daném intervalu.

Rozdělení náhodné veličiny:

- Spojitá náhodná veličina;
- Diskrétní náhodná veličina;
- Rovnoměrné;
- Obecné;
- Normální;
- **Normované** – jedná se de facto o posunuté Gaussovo rozdělení pravděpodobnosti se střední hodnotou rovnou 0 (nejpoužívanější);

¹⁰² RADA, V. *Teorie rozhodovacích procesů, modul 03*, studijní opora. Brno: VUT FAST, 2007. s. 8. (s úpravou ZK)

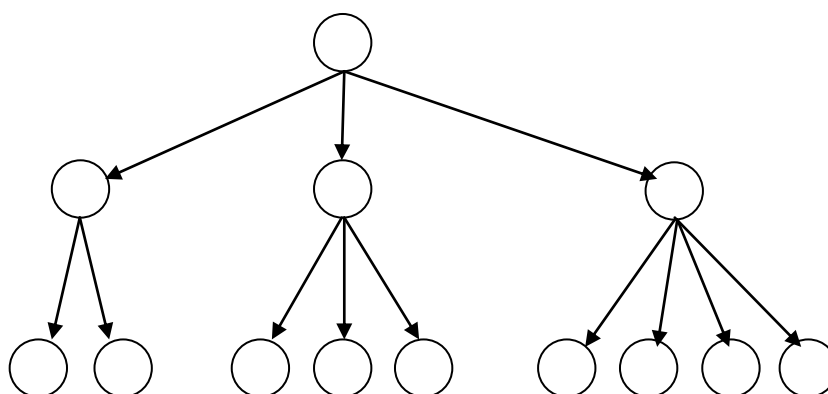
- Exponenciální;
- Binomické;
- Poissonovo.

4.4 Rozhodovací stromy

Jedním ze způsobu vyjádření rozhodovacího modelu mimo maticového vyjádření je grafické pomocí rozhodovacích schémat a stromů. Takový rozhodovací model se skládá z uzlů (otázek) a hran (cesty, varianty řešení), pomocí nichž je zobrazen postup a výběr optimální cesty rozhodnutí. Rozhodovací schémata a stromy jsou díky své názornosti velmi často využívány pro prezentace, jelikož grafické vyjádření souvislostí podněcuje pozorovatele zamýšlet se nad každou variantou, zvažovat všechny vazby, rizika a nejistoty. Svůj význam mají především v koncepčním rozhodování. Nevýhodou rozhodovacích stromů může být jejich nepřehlednost v případě, že rozhodovací proces je dlouhý, s mnoha paralelními variantami řešení.

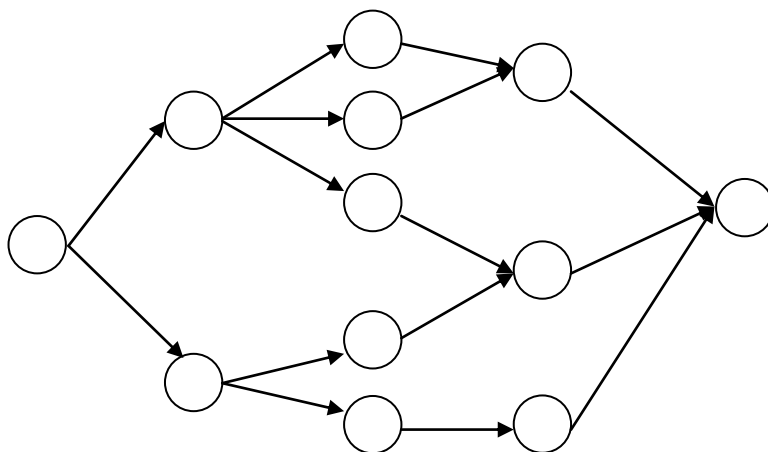
Rozlišuje dva základní typy grafů:

- a) **Otevřené** (s více cestami a řešeními) – hledáme správné řešení, tyto lze označit za **rozhodovací stromy**
- b) **Uzavřené** (s více cestami ale jedním řešením) – hledáme správnou cestu, tyto lze označit za **rozhodovací schémata**



Obrázek 11 Otevřený graf – rozhodovací strom¹⁰³

¹⁰³ KREJZA, Z. *Analýza a formulace rozhodovacích problémů znalce při oceňování nemovitostí. disertační práce (Ph.D.)*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství. 2013.

Obrázek 12 Uzavřený graf – rozhodovací schéma¹⁰⁴

4.5 Rozhodování při oceňování nemovitostí

Problematika rozhodování znalce při oceňování nemovitostí není v žádné práci uceleně popsána. Pouze Matička ve své práci *Využití multikriteriálního hodnocení ve znalecké praxi*^{105, 106} se věnuje konkrétní používané metodě rozhodování ve znalecké praxi.

Chybí systematicky utříděný pohled na proces rozhodování znalce při oceňování nemovitostí, který by sjednotil, zprůhlednil nebo popsal tento proces. Ucelený popis problematiky rozhodování by měl v konečné fázi pomáhat znalci při rozhodování v situacích, kdy právní předpisy nehovoří jednoznačně, jak má znalec jednat. Avšak není záměrem vytvořit další normu, která by dále svazovala znalce při jeho práci. Naopak účelem je vytvořit oporu, která by především začínajícím znalcům a studentům problematiky znalecké činnosti napomohla v orientaci a při práci samotné.

4.6 Rozhodnutí o druhu ceny

V závislosti na znaleckém úkolu (účelu ocenění) je přiřazen druh ceny a následně i použitá oceňovací metoda. Následující výčet účelů ocenění, dává přehled o základních předpisech, které se váží k danému účelu ocenění, ke kterému je rovněž přiřazen druh ceny.

¹⁰⁴ KREJZA, Z. *Analýza a formulace rozhodovacích problémů znalce při oceňování nemovitostí. disertační práce (Ph.D.)*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství. 2013.

¹⁰⁵ MATIČKA, R. *Využití metod multikriteriálního hodnocení ve znalecké praxi – část 1*. In *Soudní inženýrství*. č. 2. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 1994. s. 7 - 8.

¹⁰⁶ MATIČKA, R. *Využití metod multikriteriálního hodnocení ve znalecké praxi – část 2*. In *Soudní inženýrství*. č. 6. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 1994. s. 23 - 24.

a) Koupě nemovitosti – cena obvyklá, cena zjištěná

- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník;
- Zákon č. 526/1990 Sb. - o cenách;
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku;
- Zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí.

b) Prodej nemovitosti – cena obvyklá, cena zjištěná

- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník;
- Zákon č. 526/1990 Sb. - o cenách;
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku;
- Zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí.

c) Směna nemovitosti – cena obvyklá, cena zjištěná

- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník;
- Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách;
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku;
- Zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí.

d) Stanovení hodnoty nemovitosti pro účely daně darovací – cena zjištěná

- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník;
- Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách;
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku;
- Zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí.

e) Stanovení hodnoty nemovitosti pro výpočet daně dědické - cena obvyklá

- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník;
- Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách;
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku;
- Zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí.

f) Vypořádání dědictví – cena obvyklá

- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník;
- Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách;
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

g) Náhrada za zrušení věcného břemene – cena obvyklá

- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník;
- Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě;
- Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách;
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

h) Náhrada za zřízení věcného břemene – cena obvyklá

- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník;
- Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě;
- Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách;
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

i) Ocenění věcného břemene pro daňové účely – cena zjištěná

- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník;
- Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě;
- Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách;
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

j) Koupě nemovitosti s věcným břemenem – cena obvyklá

- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník;
- Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě;
- Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách;
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

k) Prodej nemovitosti s věcným břemenem – cena obvyklá

- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník;
- Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě;
- Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách;
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

l) Stanovení majetkové újmy zřízením věcného břemene – cena obvyklá, cena zjištěná

- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník;
- Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě;
- Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách;
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

m) Restituce nemovitostí a mimosoudní rehabilitace – cena zjištěná

- Zákon č. 87 /1991 Sb., o mimosoudních rehabilitacích;
- Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách;
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

n) Vyvlastnění nemovitosti – cena obvyklá, cena zjištěná

- Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě;
- Zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury;
- Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách;
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

o) Ocenění nemovitosti pro účetní evidenci – cena zjištěná, cena reprodukční, cena obvyklá

- Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví;
- Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách;
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

p) Stanovení výše škody (i pro pojišťovnu) – cena reprodukční, cena obvyklá

- Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách;
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

- q) **Ocenění pro stanovení nominální hodnoty zajišťovacího prostředku** – cena obvyklá
- Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách;
 - Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.
- r) **Stanovení obvyklé ceny nemovitosti** – cena obvyklá
- Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách;
 - Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.
- s) **Určení hodnoty nemovitosti pro účely nepeněžitého vkladu** – cena obvyklá
- Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách;
 - Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.
- t) **Ocenění nemovitosti pro účely insolventního řízení** – cena obvyklá, cena zjištěná
- Zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení;
 - Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách;
 - Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.
- u) **Zjištění výše majetkové újmy na nemovitosti** – cena reprodukční, cena obvyklá
- Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách;
 - Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.
- v) **Stanovení výše bezdůvodného obohacení** – cena obvyklá
- Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách;
 - Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.
- w) **Zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nemovitosti** – cena obvyklá, cena zjištěná
- Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách;
 - Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.
- x) **Vypořádání bezpodílového spoluvlastnictví** – cena obvyklá, cena zjištěná
- Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách;
 - Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.
- y) **Prodej a koupě spoluvlastnického podílu nemovitosti** – cena obvyklá, cena zjištěná
- Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách;
 - Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.
- z) **Odstoupení od smlouvy o dílo a vypořádání závazků smluvních stran** – cena reprodukční, cena obvyklá
- Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách;
 - Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

4.7 Rozhodnutí o metodě ocenění

V závislosti na hledaném druhu ceny je použita metoda ocenění. Jednotlivé způsoby resp. metody ocenění vycházejí ze zákona o oceňování, případně z oceňovací vyhlášky. Mezi nejčastější druhy cen patří:

- a) **Cena obvyklá** – metoda porovnávací, nákladová, výnosová a jejich kombinace;
- b) **Cena zjištěná** – metoda nákladová, porovnávací, výnosová, případně jejich kombinace (pro všechny metody jsou předepsány postupy v oceňovací vyhlášce, ta rovněž stanoví, pro jaký typy objektů se jednotlivé metody použijí);
- c) **Cena reprodukční** – metoda nákladová;
- d) **Cena časová** – metoda nákladová.

Tyto metody jsou doporučené, pouze v určitých případech jsou závazné. V případě stanovování ceny zjištěné dle zvláštního předpisu, je nedílnou součástí rozhodnutí o metodě rovněž volby příslušného paragrafu oceňovací vyhlášky.

4.8 Rozhodování ve znalecké praxi

Již v kapitole č. 1 Úvodu bylo naznačeno, že práce znalce je o neustálém rozhodování. Také v autorově příspěvku Znalec versus Manažer, který byl publikován v rámci XVI. konference absolventů studia technického znalectví v lednu 2007 [36] se píše, že rozhodování znalce lze do značné míry přirovnat k rozhodování projektového manažera, jelikož jejich způsob práce s informacemi a následné rozhodování se v mnoha ohledech podobají.

Problematikou rozhodování znalce při oceňování nemovitostí se přímo nezabývá žádná literatura. Naproti tomu o manažerském rozhodování bylo napsáno již mnoho kvalitních publikací, ze kterých vychází teoretické informace této práce. Mezi tyto publikace jistě patří: 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116. Tyto publikace se v převážné míře zabývají

¹⁰⁷ DONNELLY, J. H. GIBBON, J. L. IVANCEVICH, J. M. *Management*. Vyd. 2. Praha: Grada Publishing, 2005. 817 s. ISBN 80-7169-422-3.

¹⁰⁸ VONDRÁČEK, L. VONDRÁČKOVÁ, O. *Moderní management v teorii a praxi*. Praha: Management Press 2006. 295 s. ISBN 80-7261-143-7.

¹⁰⁹ ŠULEŘ, O. *Managerské techniky II*. Olomouc: Rubico, 2003. 212 s. ISBN 80-858-3987-3.

¹¹⁰ ŠULEŘ, O. *Managerské techniky III*. Olomouc: Rubico, 2003. 150 s. ISBN 80-858-3990-3.

¹¹¹ FOTR, J.; DĚDINA, J.; HRŮZOVÁ, H. *Manažerské rozhodování*, 3. upravené a rozšířené vydání. Praha: Ekopress, 2003. 250 s. ISBN 80-86119-69-6.

¹¹² VEBER, J. *Management – základy, prosperita, globalizace*. Praha: Management Press, 2005. 700 s. ISBN 80-7261-029-5.

¹¹³ RAIS, K.; SMEJKAL, V. *Řízení rizik*. Praha: GRADA Praha, 2003. 270 s. ISBN 80-247-0198-7.

¹¹⁴ ROBBINSON, S.; P. COULTER, M. *Management*. Praha: Grada Publishing, 2005. 600 s. ISBN 80-247-0495-1.

¹¹⁵ SVOZILOVÁ, A. *Projektový management*. Praha: Grada Publishing, 2007. ISBN 80-247-1501-5.

¹¹⁶ ČERNÝ, M.; GLŮCKAUFOVÁ, D.: *Vícekritériální rozhodování za neurčitosti*. Praha: Academia, 1987. 146 s. ISBN:21-123-8.

komplexním řízením resp. managementem. Samotné rozhodování tvoří vždy jen část těchto publikací.

Podstata výkonu znalecké praxe je založena na práci s informacemi a především na rozhodování. Znalec není jen pouhým prostředníkem mezi oceňovacími podklady a jejich výsledným využitím při dosažení do vzorce simulující samotné ocenění, ale je neustále podrobován nutnosti hledat nejvhodnější řešení pro ten který konkrétní případ ocenění.

Pro výběr oceňovací metody a její následné použití se tedy jeví jako vhodné využít teorii rozhodovacích procesů.

Rozhodování pak můžeme rozdělit následovně:

- a) **Rozhodování intuitivní**, které nelze předvídat ani formalizovat s dostatečnou pravděpodobností, lze použít pro řešení jednodušších problémů s nízkým počtem variant řešení, nutným předpokladem jsou znalosti a zkušenosti rozhodovatele;
- b) **Rozhodování formalizované**, pro které lze většinou využít konkrétní algoritmus, principiálně je založeno na:
 - 1) **rozhodování empirické** (vědomé), které je založeno na osobních zkušenostech rozhodovatele. Tento způsob je velice často uplatňován v technické praxi a skládá se ze dvou částí: části racionální (sdělitelné) a emocionální (nesdělitelné);
 - 2) **rozhodování exaktní**, které je založeno na matematických metodách, logice, kalkulacích a vědeckých poznatcích. Tento model rozhodování lze formalizovat.
- c) **Rozhodování kombinované**, využívá předností intuitivního i formalizovaného rozhodování. Podobné rozdělení je popsáno v ¹¹⁷

Vzhledem k účelu zpracovávání znaleckých posudků a možnosti zpětného přezkoumání by měl být znalecký posudek založen především na faktech a exaktních výpočtech nikoliv na pocitech a domněnkách znalce. Z tohoto důvodu není vhodné rozhodovat při zpracování znaleckých posudků pouze intuitivně. Tímto není bagatelizována intuice znalce při hledání rozhodných skutečností. Intuitivní rozhodování je nezastupitelné i v procesu vnitřní kontroly znalce při rozhodování. Nezastupitelnou roli v procesu zpracování znaleckých posudků má rozhodování empirické, které je založené na dosavadních znalostech a dovednostech znalce. Pro minimalizaci rizika zpochybnění závěrů posudku je nezbytné, aby základ posudku vycházel z nezpochybnitelných faktů a postupů, které jsou nejčastěji výstupem exaktního rozhodování.

Celý proces rozhodování znalce při zpracování znaleckého posudku, konkrétně pro ocenění nemovitostí, je velice různorodý, a jak již bylo výše popsáno, jedná se

¹¹⁷ PUCHÝŘ, B. Hodnotové inženýrství, elektronická studijní opora. Brno:VUT FAST. 2010. s. 9.

o interdisciplinární obor, pro který se jeví jako nejvhodnější typ rozhodování kombinované. Míra zastoupení jednotlivých složek je velice individuální a proto nelze exaktně stanovit zastoupení jednotlivých složek. Závisí to na samotném problému, osobě rozhodovatele, množství informací apod.

5. Analýza rozhodovacího procesu

5.1 Etapy v rozhodovacím procesu

Postup zpracování znaleckého posudku je poměrně různorodý a zdlouhavý, proto je rozdělen do 7 ucelených, logicky na sebe navazujících, etap. (Více v kapitole 3.6 Postup při oceňování nemovitostí):

- 1) Výzvou ke zpracování znaleckého posudku;
- 2) Příprava - studium podkladů;
- 3) Místní šetření;
- 4) Nálezová část znaleckého posudku;
- 5) Posudková část;
- 6) Závěr posudku;
- 7) Závěrečná kontrola.

Rozhodovací proces bude analyzován ve všech výše uvedených etapách. Tak jak jsou specifické činnosti znalce v jednotlivých etapách zpracování znaleckého posudku, tak jsou i obsahově odlišné rozhodovací modely.

Při studiu a analýze znaleckých posudků pro ocenění nemovitostí a odborné literatury lze vysledovat určité shodné momenty resp. podobnou strukturu a v souladu s tím i odhalit podobné rozhodovací problémy či kladené otázky, které jsou dále popsány.

5.1.1 Etapa 1. - Výzva ke zpracování ZP

Výzvě k předložení znaleckého posudku předchází samotný výběr znalce resp. znaleckého ústavu. Tento výběr resp. rozhodnutí přísluší zadavateli, jímž může být soud, Policie ČR, státní zastupitelství nebo fyzická či právnická osoba. K výběru znalce dochází na základě předmětu znaleckého posouzení, na jehož základě se určí obor a následně se ze seznamu znalců, který je veden u krajského soudu resp. Ministerstva spravedlnosti ČR vybere konkrétní znalec a vyzve se k podání znaleckého posudku.

Předtím, než bude vybrán konkrétní znalec, je vhodné posoudit, zda není možné přizvat pouze odhadce. Dále zadavatel zkoumá, jak komplikované či odborné posouzení se očekává. V závislosti na specifičnosti, složitosti posuzovaného problému, případně nutnosti vědeckého posouzení daného problému je nutné rozhodnout, zda bude osloven specializovaný ústav, vědecký ústav či znalec, případně více znalců. V případě, že by se jednalo o posouzení natolik neobvyklé a specifické, že by v seznamu znalců nebyl evidován žádný znalec, pak je možné přizvat znalce ad hoc.

Zde se jedná o klasické rozhodování, které však nečiní znalec, ale zadavatel ZP.

Výzvou ke vypracování znaleckého posudku začíná proces zpracování znaleckého posudku resp. proces rozhodování znalce.

V této části si znalec musí klást otázky, které se váží k možnostem a schopnostem znalce vypracovat znalecký posudek.

V této 1. etapě si znalec klade otázky:

- ✓ *Je zadání z oboru, pro který byl znalec jmenován?*
- ✓ *Existují pochybnosti o nepodjatosti znalce k věci, k orgánům/zadavateli ZP, nebo k účastníkům či jejich zástupcům?*
- ✓ *Je schopen znalec vypracovat ZP v požadovaném termínu?*

V případě, že se znalec domnívá, že existuje pochybnost o jeho nepodjatosti, musí neprodleně o této skutečnosti informovat zadavatele ZP. Je pak na rozhodnutí zadavatele, zda tyto pochybnosti uzná za relevantní či nikoliv. Pokud ano, pak znalce zproští povinnosti podat ZP, pokud ne, trvá na vypracování ZP.

Časové možnosti znalce a termín vypracování ZP je nutné rovněž posoudit. Pokud se znalec domnívá, že není v jeho časových možnostech zpracovat ZP v požadované kvalitě, požádá zadavatele o prodloužení termínu případně o zproštění povinnosti vypracovat ZP. Je opět na zadavateli, jak rozhodne. Následuje 2. Etapa zpracování znaleckého posudku
Příprava - studium podkladů

Grafický model této etapy viz kapitola 6.2.3 Operativní rozhodování znalce. V rozhodovacím schématu je začátek této etapy označen symbolem 1.E, její počátek je spojen s rozhodnutím o nutnosti oslovit znalce a konec se začátkem zpracování ZP.

5.1.2 Etapa 2. - Příprava - studium podkladů

Hlavním cílem druhé etapy, která je již součástí zpracování ZP je detailní studium dostupných materiálů (informací) a případně jejich zabezpečení. Znalec může čerpat relevantní informace z celé řady informačních zdrojů. Základním zdrojem informací je spis a zadání znaleckého úkolu. Dále jsou to informace od zadavatele ZP, veřejně dostupné informační zdroje např. katastr nemovitostí, legislativa (zákony, vyhlášky, předpisy, normy, atd.). Další informace znalec může čerpat od osob, které těmito relevantními informacemi disponují. Pouze v případě že ZP se zpracovává pro účely trestního řízení je znalec omezen pouze na informace ze spisového materiálu a další informace, které poskytne soud případně Policie ČR.

Po důkladné analýze všech dostupných informací je provedena analýza těchto informací, jejíž výstupem může být, v závislosti na složitosti úkolu či zadání ZP, vypracovat přehled spisu resp. přehled dostupných informací (pro jednodušší orientaci), dále pak návrh metodiky řešení a v neposlední řadě kostra znaleckého posudku.

V této 2. etapě si znalec klade otázky:

- ✓ *Umožňuje současný technický rozvoj daného oboru odpovědět?*
- ✓ *Vyžaduje složitost podkladů zpracovat přehled spisu (dostupných informací)?*
- ✓ *Existuje konkrétní předpis pro ocenění? Jaký?*
- ✓ *Je součástí zadání datum, nebo vyplývá datum ocenění z legislativy?*
- ✓ *Má znalec k dispozici dostatek informací?*
- ✓ *Je předmět ocenění jednoznačně určen?*
- ✓ *Je nutné místní šetření?*

Grafický model této etapy viz kapitola 6.2.3 Operativní rozhodování znalce. V rozhodovacím schématu je začátek této etapy označen symbolem 2.E, začíná počátkem zpracování ZP a končí s rozhodnutím o nutnosti konání místního šetření.

5.1.3 Etapa 3. - Místní šetření

Této etapě předchází rozhodnutí o nutnosti konání místního šetření. V případě, že by se místní šetření nekonalo, ZP resp. jeho závěry by byly s velkou pravděpodobností vyhodnoceny jako nevěrohodné. Účelem místního šetření je především získat informace o skutečném aktuálním stavu oceňovaných nemovitostí a získat dodatečné relevantní informace důležité pro vypracování ZP. V případě trestního řízení musí místní šetření svolat trestní senát, v ostatních případech místní šetření iniciuje znalec. Místního šetření by se měly účastnit mimo zadavatele i zainteresované osoby a je proto důležité aby byl zvolen takový termín, který je pro tyto osoby akceptovatelný.

Samotné místní šetření je poměrně náročné, jedná se o systematickou vizuální prohlídku oceňovaných nemovitostí, kontrolu dostupné PD se skutečným provedením, měření a záznam všech skutečností rozhodných pro ocenění nemovitosti. Součástí místního šetření je i cílená diskuze se zúčastněnými osobami, které rovněž často poskytují cenné informace. Tyto informace je však nutné ověřit, jelikož mohou být částečně zkreslené subjektivním pohledem na věc. Znalec velmi často v rámci místního šetření získá historickou i současnou fotodokumentaci a projektovou dokumentaci.

Výstupem z místního šetření bývá protokol či zápis vyhotovený znalcem.

V této 3. etapě si znalec klade otázky:

- ✓ *Bylo svoláno místní šetření na konkrétní den?*
- ✓ *Potvrdily účast na místním šetření pozvané osoby?*
- ✓ *Je možné konat místní šetření bez osob, které nepotvrdily účast?*
- ✓ *Má znalec k dispozici PD, resp. vyhotovil schéma oceňovaných nemovitostí?*
- ✓ *Souhlasí PD se skutečným stavem?*

- ✓ *Souhlasí účel užívání s účelem, pro který byla stavba kolaudována, či informacemi z katastru nemovitostí.*
- ✓ *Byla pořízena fotodokumentace skutečného stavu?*
- ✓ *Existuje historická dokumentace rozhodná pro ocenění?*
- ✓ *Byly zjištěny negativní skutečnosti mající vliv na cenu oceňovaných nemovitostí?*
- ✓ *Byly zjištěny příčiny negativních skutečností?*
- ✓ *Byly získány potřebné informace?*
- ✓ *Byl vyhotoven výstup z místního šetření?*
- ✓ *Vyvstaly nové otázky z místního šetření?*

Výstupem z místního šetření bývá protokol či zápis vyhotovený znalcem. Tento zápis se stává součástí informačních zdrojů a informace z něj jsou doplněny do části nálezu znaleckého posudku, jehož zpracování je součástí další již 4. Etapy - Nálezová část znaleckého posudku

Grafický model této etapy viz kapitola 6.2.3 Operativní rozhodování znalce. V rozhodovacím schématu je začátek této etapy označen symbolem 3.E, její začátek je spojen s rozhodnutím o konání místního šetření a konec s vyhotovení protokolu resp. zápisu z místního šetření.

5.1.4 Etapa 4. - Nálezová část znaleckého posudku

Významná část nálezu znaleckého posudky byla již vyhotovena v rámci 2. etapy ve formě kostry znaleckého posudku. Tato skutečnost je logická, jelikož pro konání místního šetření je nezbytné, aby znalec měl dostatečný přehled o skutečnostech ve vazbě na oceňované nemovitosti.

Při konání místního šetření mohly vyvstat další dílčí otázky, na které je nutné nalézt odpověď. I k těmto otázkám je nutné získat informace ať už cestou zadavatel případně vlastními silami znalce. (v závislosti o jaký typ řízení se jedná)

Všechny rozhodné informace získané při konání místního šetření je nezbytné doplnit do nálezové části znaleckého posudku.

Hlavním úkolem 4. etapy je analýza a vyhodnocení všech dostupných informací. Znalec musí vyhodnotit, jak kvalitní a důvěryhodné jsou jednotlivé podklady, zda si některé z nich neodporují a pokud ano, vyhodnotit je a zvážit, zda není nutné zpracovat variantní řešení. Důležité rovněž je zjistit, zda některé předložené podklady neodporují fyzikálními zákonům, tedy jsou zjevně nepravdivé.

O těchto skutečnostech by měl znalec uvědomit zadavatele ZP.

V této 4. etapě si znalec klade otázky:

- ✓ Jsou podklady v souladu se skutečností?
- ✓ Odporují si některé podklady (informace)?
- ✓ Odporují podklady (informace) fyzikálním zákonům?
- ✓ Byly rozpory vyjasněny?
- ✓ Bylo rozhodnuto o variantním řešení?

Výstupem z náleзовé části je nález, který musí zachytit všechny informace, se kterými bude, v navazující 5. Etapě – Posudková část, počítáno, či budou brány v potaz při formulaci odpovědí na položený znalecký úkol.

Grafický model této etapy viz kapitola 6.2.3 Operativní rozhodování znalce. V rozhodovacím schématu je začátek této etapy označen symbolem 4.E, její začátek je spojen s vyhotovení protokolu resp. zápisu z místního šetření do vyhotovení náleзовé části ZP.

5.1.5 Etapa 5. - Posudková část znaleckého posudku

Pátá etapa je nejdůležitější část celého procesu zpracování ZP. Tato část obsahuje podrobnou analýzu otázek (znaleckého úkolu) a v návaznosti na zadaný úkol návrh metodiky řešení. Ať se jedná o jakékoliv zadání, vždy se při řešení musí vycházet z platné legislativy. Takovým obecným předpisem v oblasti oceňování je zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, v platném znění a zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku). V případě že je úkolem stanovit cenu oceňovaných nemovitostí, která vede ke stanovení ceny zjištěné, postupuje se striktně dle prováděcí vyhlášky č. 3/2008 Sb. k zákonu o oceňování majetku. Pro tento případ bylo zpracováno rozsáhlé schéma. V případě, že znalecký úkol směřuje k ceně obvyklé, zákon pouze uvádí možné způsoby ocenění, avšak přímo nepředepisuje závazný postup. Záleží pouze na znalci, jaký způsob zvolí.

Hlavním obsahem posudkové části ZP jsou výpočty a hodnocení, které povedou k možnosti odpovědět na otázky položené ve znaleckém úkolu:

- ✓ Byla provedena analýza otázek (úkolu)?
- ✓ Je možné na otázky odpovědět přímo?
- ✓ Byl navržen postup ocenění nemovitosti (rozhodnuto o konkrétním způsobu ocenění)?
- ✓ Co je přesně předmětem ocenění?
- ✓ Jaké je skutečné užívání nemovitostí?
- ✓ Jaký je stav a stáří oceňovaných nemovitostí?

Znalec si bude klást otázky, zda postupuje v souladu se zákonem, a rozhodovat se o dalším postupu řešení, tak aby nebylo možné napadnout postup vyplývající z prováděcí vyhlášky a následně zpochybnit závěry znaleckého posudku.

Grafický model této etapy viz kapitola 6.2.3 Operativní rozhodování znalce. V rozhodovacím schématu je začátek této etapy označen symbolem 5.E, její začátek je spojen se zpracováním nálezkové části ZP a její konec s se zpracováním posudkové části ZP. Jedná se o nejobsáhlejší část rozhodovacího schéma přímo závislou na množství a druhu oceňovaných nemovitostí. Všechny otázky, které si znalec musí klást, vedou ke kontrole správnosti postupu oceňování dle oceňovacího předpisu.

5.1.6 Etapa 6. – Závěr posudku

V šesté etapě se již nic nepočítá, neanalyzuje, ani nevyhodnocuje. Všechny výpočty a analýzy byly již provedeny v předcházejících etapách. Hlavním úkolem této etapy je odpovědět na položené otázky a vysvětlit závěry tak, aby byly srozumitelné i pro laika.

Nejčastěji kladené otázky v 6. Etapě jsou:

- ✓ *Byla cena stanovená v posudkové části zpracována do odpovědí na položený znalecký úkol?*
- ✓ *Byly formulovány odpovědi na všechny položené otázky případně podotázky?*
- ✓ *Byl formulován závěr ZP (shrnutí odpovědí)?*

Grafický model této etapy viz kapitola 6.3.3 Operativní rozhodování znalce. V rozhodovacím schématu je začátek této etapy označen symbolem 6.E, její počátek je spojen s ukončením prací na posudkové části ZP a konec s formulací závěrů ZP.

5.1.7 Etapa 7. – Závěrečná kontrola

V poslední sedmé etapě je pozornost soustředěna na kontrolu ZP po stránce obsahové i po stránce formální. K tomuto účelu si klade celou řadu otázek, jejichž úkolem je ještě jednou zkontrolovat celý proces zpracování ZP:

- ✓ *Vzal znalec všechny relevantní skutečnosti, které mu byly známy do úvahy při zpracování ZP?*
- ✓ *Řešil problematiku komplexně a systémově se znalostí všech interakcí?*
- ✓ *Vyšel znalec při řešení úkolu z platných předpisů?*
- ✓ *Upozornil znalec na možné alternativy (pokud je to nutné)?*
- ✓ *Vyřešil znalec položenou otázku?*
- ✓ *Zaujal znalec stanovisko ke všem dílčím částem?*
- ✓ *Neřešil znalec náhodou právní otázky problému?*

- ✓ *Je ZP jasný a srozumitelný?*
- ✓ *Uvedl znalec všechny zdroje informací?*
- ✓ *Obsahuje ZP všechny části (především nález a posudek)?*
- ✓ *Obsahuje ZP znaleckou doložku, podpis znalce a pečeť?*
- ✓ *Bylo přiděleno ZP pořadové číslo ze znaleckého deníku?*
- ✓ *Byla provedena kalkulace nákladů na zpracování ZP?*

V případě, že znalec zjistí nějaké nedostatky, musí rozhodnout o jejich nápravě.

Grafický model této etapy viz kapitola 6.3.3 Operativní rozhodování znalce. V rozhodovacím schématu je začátek této etapy označen symbolem 7.E, její začátek je spojen s konečnou formulací závěrů ZP a končí provedením kontroly ZP.

5.2 Shrnutí podstatných skutečností jednotlivých etap zpracování znaleckého posudku

V 1. etapě do procesu rozhodování významnou měrou zasahuje zadavatel znaleckého posudku. Je to právě zadavatel znaleckého posudku, který na základě jemu dostupných informací se rozhodne, že osloví znalce a rovněž provede výběr tohoto znalce. Rozhodnutí o výběru znalce však s dostupnými informacemi nemusí být správné, a je na znalci, aby případnou „chybu“ nesrovnalost odhalil a případně doporučil zadavateli nápravu.

Veškeré otázky, které si znalec klade, směřují o vyloučení pochybností o oprávněnosti a schopnosti znalce zpracovat znalecký posudek. Hlavní motivací je minimalizace rizika zpochybnění osoby znalce a jeho odborných znalostí a schopností.

Ve 2. etapě znalec podrobně analyzuje dostupné informační zdroje a zpracuje kostru znaleckého posudku a případně obsah spisu, pokud je to úkolem, či je to účelné. Motivací znalce je připravit se na následující etapu provedení místního šetření a eliminovat riziko zpochybnění dílčích závěrů či posudku jako celku ve vazbě na nedostatečnou znalost dostupných informací.

Ve 3. etapě se pozornost znalce soustředí na plánování, realizaci místního šetření jakožto nepostradatelného informačního zdroje. Znalec se v této etapě rozhoduje o času konání resp. svolání místního šetření (pokud se nejedná o ZP pro účely trestně-právní), kdo se bude místního šetření účastnit. Znalec se bude rozhodovat na základě svých a časových možností účastníků místního šetření. I v případě přizvaných osob se znalec rozhoduje s vědomím možnosti zpochybnění místního šetření v případě, že by nepozval, resp. neinformoval všechny zainteresované osoby. Rozhodování znalce je rovněž motivováno eliminací rizika zpochybnění dílčích závěrů resp. celého znaleckého posudku.

Ve 4. etapě znalec provede důkladnou analýzu vyhodnocení všech dostupných informací a případně rozhodne, na které informační zdroje nebude brát ve svém znaleckém

posudku zřetel, protože jsou v rozporu s jinými informačními materiály. Toto rozhodnutí znalec může provést pouze tehdy, pokud se jedná o zjevně chybné informace, které odporují například fyzikálním či jiným zákonům. V opačném případě by měl znalec na tyto nesrovnalosti upozornit zadavatele a navrhnout mu zpracování variantního řešení. Motivací znalce je eliminovat riziko zpochybnění dílčích závěrů či posudku jako celku.

V 5. etapě zpracování znaleckého posudku se znalec opětovně a důkladně zaměří na analýzu znaleckého úkolu. Je nezbytné zjistit, co přesně je znaleckým úkolem, jakou hodnotu je nutné stanovit a následně rozhodnout o použité metodě, či způsobu ocenění. Rozhodnutí znalce je rovněž limitováno legislativou. Míra formalizovaného postupu závisí na druhu ceny či hodnoty, kterou znalec bude stanovovat. Přestože znalec může „rozhodnout“ o druhu ceny a použité metodě ocenění, jedná se spíše o volbu z poměrně omezeného seznamu. Pokud není přímo předepsáno zákonnou normou, dost často se znalec rozhoduje dle znalostí a zvyklostí pro danou situaci. I v této etapě je prioritní snahou znalce zvolit správnou metodu a realizovat většinou předepsaný postup ocenění ve snaze minimalizovat chyby a riziko zpochybnění dílčích závěrů či posudku jako celku.

V 6. etapě se znalec snaží nalézt odpovědi na položené otázky za pomoci výpočtů v posudkové části. Při formulaci odpovědí bere znalec v potaz pouze nezpochybnitelné informace a podložené výpočty apod. Dalo by se říci, že znalec hodnotí jednotlivé informace a rozhoduje o jejich případném zapracování do odpovědí. Prioritou je opět minimalizace rizika zpochybnění dílčích závěrů či posudku jako celku.

V 7. etapě, poslední v řadě, provádí znalec kontrolu znaleckého posudku z hlediska obsahového i formálního. Kromě snahy minimalizovat riziko zpochybnění dílčích závěrů případně posudku jako celku musí mít znalec na paměti rovněž skutečnost, že je za svojí činnost trestně odpovědný, tedy pokud by záměrně zkreslil výsledek, či podal nepravdivý posudek, hrozilo by mu trestní stíhání. I toto je zajisté silná motivace postupovat v souladu se zákonem i jeho svědomím.

5.3 Zobecnění rozhodovacího procesu

Při bližším zkoumání procesu zpracování znaleckého posudku, lze vysledovat existenci negativních skutečností, které vedou k definici problému ve všech jeho etapách. V rámci rozhodovacího schématu B – Kontrola správnosti postupu, které bude popsáno dále, lze obecný rozhodovací proces, popsáný na obrázku 10, začínající první fází identifikací negativního stavu přes analýzu problému, až po poslední fázi kontrolu vyhodnocení efektivnosti realizovaného řešení, aplikovat ve všech etapách zpracování znaleckého posudku.

Následující tabulka popisuje obecné aktivity konané v rámci jednotlivých fází rozhodovacího procesu. Klíčovou fází se jeví fáze č. 4 - Analýza problému, za kterou lze

prakticky dosadit a rozvíjet jakoukoliv otázku z rozhodovacího schéma B. Rozhodovací schéma je sestaveno tak, že na danou otázku existují vždy právě dvě varianty řešení. Není rozhodující, zda se jedná o kladnou či zápornou odpověď, avšak jaký je výstup dané varianty, zda byl doplněn chybějící článek v systematickém postupu či nikoliv.

Č. fáze	Fáze rozhodovacího procesu	Aktivita
1.	Identifikace negativního stavu	Riziko zpochybnění dílčích závěrů, případně celého ZP
2.	Analýza okolí	Znalec je postaven před problém, který spočívá v chybějícím článku postupu zpracování ZP
3.	Formulace problému	Pokud znalec chybějící článek nerealizuje, existuje výše zmíněné riziko
4.	Analýza problému	Zde lze dosadit prakticky jakoukoliv otázku z rozhodovacího schématu
5.	Identifikace kritérií	Nebezpečí zpochybnění dílčích závěrů či posudku jako celku
6.	Přiřazení vah ke kritériím	100 %, znamená to, že znalec takového riziko nemůže akceptovat
7.	Formulace alternativních řešení	Postup dle schématu Postup mimo schématu
8.	Analýza alternativních řešení	A) Povede k odstranění pochybnosti B) Nepovede k odstranění pochybnosti
9.	Vyhodnocení nejlepší varianty	Výběr alternativy A) jelikož ta jediná minimalizuje riziko zpochybnění závěrů resp. celého ZP
10.	Návrh a implementace řešení	Po výběru varianty A) následuje realizace chybějícího článku postupu ocenění
11.	Kontrola vyhodnocení efektivnosti realizovaného řešení	O správnosti rozhodnutí se znalec přesvědčí až po dokončení ZP a případné obhajobě, pokud by přesto došlo k pochybnostem, znalec je schopen tyto rozptýlit na základě zaznamenaného postupu v souladu se zákonem obvyklými postupy při zpracování ZP

Tabulka 2 Zobecněný rozhodovací proces při zpracování ZP pro oblast ocenění nemovitostí¹¹⁸

¹¹⁸ KREJZA, Z. *Analýza a formulace rozhodovacích problémů znalce při oceňování nemovitostí*, disertační práce (Ph.D.). Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství. 2013.

6. Formulace rozhodovacích problémů

6.1 Rozhodovací problémy

Na začátku zpracování znaleckého posudku se znalec mimo jiné setkává například s problémy, na které musí nalézt odpovědi, resp. řešení.

Nevhodné zadání, která neumožňují odpovědět, nebo směřují k odpovědi, která pro vyřešení sporu/problému bude nedostatečná/nevhodná. V takovém případě je vhodné upozornit na tento problém zadavatele a pokusit se zadání modifikovat tak, aby naplnilo účel a pomohlo najít řešení, resp. odpovědi na zkoumaný problém.

Znalec se často setkává s problémem nedostatku času na zpracování kvalitního znaleckého posudku. I v tomto případě je vhodné pokusit se zadavatelem nalézt shodu na jiném termínu tak, aby mohl být znalecký posudek vypracován v požadované kvalitě.

Právní systém v ČR je poměrně složitý a je nezbytné rozlišovat jednotlivé předpisy a vnímat jejich hierarchickou strukturu. Obecně platí nadřazenost zákonů nad vyhláškami, avšak ve znalecké praxi se velmi často setkáme se situacemi, kdy obecný zákon odkazuje na vyhlášku a ta dále odkazuje na speciální zákon, případně vyhlášku a ta dále může odkazovat na přílohu takové vyhlášky. Tímto obecným zákonem je v tomto případě zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, odkazující vyhláškou je prováděcí vyhláška č. 3/2008 Sb., oceňovací vyhláška, a speciálním zákonem může být například zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon nebo zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí v České republice, k nim prováděcí vyhlášky a případně další zákony na které se předpis odkazuje. Například je-li oceňován rodinný dům podle zákona č. 151/1997 Sb., a jeho prováděcí vyhlášky č. 3/2008 Sb., je nutné hledat definici rodinného domu v prováděcí vyhlášce č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, stavebního zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. Podobně tomu je i při definici zahrady, kterou nalezneme až v příloze katastrálního zákona. Tedy dalším probléme znalce při oceňování nemovitostí je složitost legislativního prostředí.

Dalšími problémy, se kterými se znalec potýká, jsou například: absence informací, nemožnost ověření informací, existence protichůdných informací apod. Znalec by se měl v oblasti informací pohybovat v konformním pásmu a zároveň zamezit přemíře informací, jak je znázorněno na obrázku č. 7 Graf závislosti rizika na znalostech a informacích.

Znalec se rovněž nesmí spoléhat na správnost všech informací v předložených dokumentech a je nutné tyto informace prověřovat. Typickým příkladem je schopnost znalce rozhodnout o jaký typ nemovitosti se jedná. Znalec se nemůže spoléhat ani na oficiální informace např. z katastru nemovitostí, jelikož zákon definuje, že v případě rozporu mezi oficiální informací a skutečností je rozhodující skutečný stav, v tomto případě skutečné užívání nemovitosti. Znalec se může rozhodnout správně pouze tehdy,

pokud zná předpisy a skutečný stav. Limitujícím stavem jsou opět znalosti a informace a schopnost znalce s nimi pracovat.

S nedostatkem či nedůvěryhodností informací, které má znalec k dispozici pro zpracování znaleckého posudku, se musí znalec vypořádat podrobnou analýzou všech skutečností a vylučovací metodou založenou na analýze souvislostí vyloučit nevhodné informační zdroje. Na tuto skutečnost musí znalec zcela jistě upozornit ve svém posudku.

Přes veškerou snahu znalce eliminovat riziko zpochybnění dílčích závěrů posudku či posudku jako celku tuto situaci nelze nikdy vyloučit. Proto zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích tlumočnických v platném znění, hovoří rovněž o přezkoumatelnosti znaleckého posudku. Přezkoumatelnost znaleckého posudku musí být zajištěna právě z důvodu, kdy existuje jiný názor, který zpochybňuje závěry znaleckého posudku. Nutnou podmínkou k tomu, aby znalecký posudek byl přezkoumatelný je, že znalecký posudek obsahuje celé výpočty, všechny informační zdroje i odkazy. Znalec se při zpracování znaleckého posudku musí vždy rozhodovat a postupovat tak, aby byla zajištěna přezkoumatelnost jeho závěrů.

6.2 Rozhodování znalce

Při globálním pohledu na rozhodovací proces, při zpracování znaleckého posudku, by se dalo rozhodování znalce rozdělit, podobně jako při rozhodování projektového manažera, do tří úrovní:

- Strategické rozhodování znalce;
- Taktické rozhodování znalce;
- Operativní rozhodování znalce.

6.2.1 Strategické rozhodování znalce

První úroveň rozhodování je „strategické rozhodování znalce“, které má dopad na celý proces zpracování znaleckého posudku. Základním problémem je **nebezpečí zpochybnění znaleckého posudku resp. jeho dílčích závěrů**. Všechna rozhodnutí činěná znalcem mají jediný cíl minimalizovat riziko zpochybnění znaleckého posudku, ať už jako celku, nebo jeho části. Znalec musí mít neustále na paměti, že vše co činí, musí směřovat k zajištění maximální transparentnosti postupu zpracování. Znalec musí uvádět všechny podstatné skutečnosti ve znaleckém posudku s příslušnými odkazy na zdroj informace. Jedině tak je možné postup znalce při ocenění nemovitosti zpětně zkontrolovat, prokázat správnost postupu, správnost použitých informací a minimalizovat základní problém, zpochybnění znaleckého posudku resp. jeho části.

Do oblasti strategického rozhodování znalce řadíme rovněž **rozhodnutí o druhu ceny**. Jednotlivé druhy cen byly popsány v kapitole 3.3 Cena a hodnota, nejběžnější pak v kapitole 3.3.1 Cena. Rozhodnutí o druhu ceny je nedílně spjata s účelem ocenění. Nejběžnější účely ocenění a informace k jakému druhu ceny daný účel ocenění směřuje, byly popsány v kapitole 3.4.3 Účel ocenění nemovitosti a dále v kapitole 4.6 Rozhodnutí o druhu ceny. Tyto informace byly převedeny do grafické podoby **rozhodovacího schéma A - Rozhodnutí o druhu ceny**. Více v kapitole 7.2 Grafický model strategického rozhodování znalce.

Dalším problémem znalce při oceňování nemovitostí je nesprávné určení druhu ceny ve vazbě na účel prováděného ocenění. Základní otázkou je:

- ✓ Jaký je účel ocenění nemovitosti?

Na tuto otázku musí znalec dostat odpověď od zadavatele znaleckého posudku.

Rozhodnutí o druhu ceny musí být učiněno na samém počátku rozhodovacího procesu. Pokud by došlo k nesprávnému určení druhu ceny ve vazbě na účel ocenění nemovitosti, byl by výsledek znaleckého posudku nepoužitelný pro zamýšlený účel ocenění. Jedná se tedy o strategické rozhodnutí znalce, o kterém nemůže být pochyb.

V našem konkrétním případě bylo učiněno rozhodnutí stanovení ceny zjištěné ve vazbě na účel ocenění, kterým je stanovení daňového základu pro placení daně z převodu nemovitosti.

6.2.2 Taktické rozhodování znalce

Druhá úroveň rozhodování je „**taktické rozhodování**“, vede k **rozhodnutí o metodě či způsobu ocenění nemovitosti** v rámci zpracování znaleckého posudku. Jednotlivé metody či způsoby ocenění byly popsány v kapitole 3.3.3 Oceňovací metody. K této části, jmenovitě k rozhodnutí o způsobu ocenění cenou zjištěnou, byl vypracován grafický **rozhodvací strom**. Více v kapitole 7.3. Grafický model taktického rozhodování znalce.

Taktické rozhodování se potýká s problémem určení nesprávného postupu či metody ocenění. K tomu, aby znalec zabránil vzniku problému použití nesprávného postupu, či metody ocenění, si znalec klade celou řadu otázek. Odpovědi na tyto otázky vedou znalce ve struktuře rozhodovacího stromu k určení správného (vhodného) způsobu ocenění nemovitosti. V našem případě účel ocenění nemovitosti směřuje k ceně zjištěné (jedná se o strategické rozhodnutí, které bylo již učiněno).

Všechna rozhodnutí v taktickém rozhodování mají v celém procesu rozhodování při oceňování nemovitostí zásadní význam. Pokud by došlo v této fázi k chybnému rozhodnutí, mělo by to fatální důsledky na výsledek, jelikož by byl určen nesprávný postup

ocenění a v konečném důsledku by byla stanovena nesprávná cena oceňovaných nemovitostí.

Na samém začátku učinění taktického rozhodnutí o oceňovací metodě jsou otázky:

- ✓ Co je vlastně předmětem ocenění, o jaký typ objektu se jedná?

Na tuto otázku pomůže nalézt odpověď rozhodovací strom s doplňujícími definicemi níže uvedenými.

- ✓ Je stavba užívána v souladu se stavebním povolením, či účelem pro který byla stavěna?

Na tuto otázku musí znalec nalézt odpověď na místním šetření. Rozhodující je pak skutečný stav, který znalec zjistí na místním šetření.

- ✓ Jaký je účel ocenění nemovitosti?

Tuto otázku si znalec kladl již v rámci strategického rozhodnutí o druhu ceny. I samotná metoda či způsob ocenění nemovitosti je na účelu ocenění závislá. Na tuto otázku musí znalec dostat odpověď od zadavatele znaleckého posudku.

Vzhledem k tomu, že se práce soustředila na cenu zjištěnou, jsou pro jednotlivá rozhodnutí a otázky znalce limitující především okrajové podmínky, které vyplývají z legislativy ČR především ze zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhlášky č. 3/2008 Sb., v platném znění. Znalec je tedy veden k určení konkrétního paragrafu vyhlášky, který určí způsob ocenění předmětné nemovitosti. Základní otázkou je:

- ✓ Jaký způsob resp. metodu resp. § „V“ použít pro ocenění nemovitosti?

A následuje celá řada otázek a učiněných rozhodnutí, které v konečném důsledku umožní znalci rozhodnout a zvolit správný způsob ocenění a konkrétní paragraf oceňovací vyhlášky. Těmito otázkami jsou:

- ✓ Jedná se o stavbu hlavní či vedlejší? Jedná se o součást či příslušenství věci hlavní?
- ✓ Jedná se o stavbu vedlejší?
- ✓ Jedná se o stavbu podzemní?
- ✓ Jedná se o stavbu dokončenou či rozestavěnou?
- ✓ Jedná se o stavbu s víceúčelovým užitím?
- ✓ Jedná se o stavbu z více konstrukčních systémů?
- ✓ Jedná se o rozestavěnou stavbu?
- ✓ Jedná se o kulturní památku?

- ✓ Jedná se o stavbu k individuální rekreaci?
- ✓ Jedná se o stavbu k trvalému bydlení?
- ✓ Jedná se o vícebytovou stavbu? Je stavba rozdělena na bytové jednotky?
- ✓ Jaký je rozměry stavby resp. obestavěný prostor?
- ✓ Jsou součástí předmětu ocenění i pozemky?
- ✓ Jsou součástí předmětu ocenění i trvalé porosty?
- ✓ Jsou součástí předmětu ocenění i věcná břemena?

Nedílnou součástí taktického rozhodování je zpracovaný **rozhodovací strom – Určení správného způsobu ocenění nemovitosti**. Proto, aby se znalec mohl správně rozhodnout, je nezbytná znalost okrajových podmínek, kterými jsou především definice pojmů, které vycházející z legislativy ČR a jsou uvedeny v následující podkapitole.

6.2.2.1 *Definice k oblasti taktického rozhodování*

Pro účely oceňování se stavby člení na:

- Stavby pozemní;
- Stavby inženýrské a speciální pozemní;
- Vodní nádrže a rybníky;
- Jiné stavby.¹¹⁹

Další členění pozemních staveb:

- Budovy;
- Venkovní úpravy.¹²⁰

Budova je stavba prostorově soustředěná a navenek převážně uzavřená obvodovými stěnami a střešní konstrukcí, s jedním nebo více užitkovými prostory.¹²¹

Venkovní úpravy jsou např. vodovodní přípojky, kanalizace, elektrická síť, plynovod, drenáže, topné kanály, potrubí teplené izolované, zpevněné plochy mimo silnice a letiště, obrubníky a krajníky, rigoly, opěrné zdi, schodiště venkovní a předložené, ploty a plotová

¹¹⁹ § 3 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 350/2012 Sb. Dostupné na <http://www.uplnezneni.cz/zakon/151-1997-sb-o-ocenovani-majetku-a-o-zmene-nekterych-zakonu-zakon-o-ocenovani-majetku/>

¹²⁰ § 3 odst. 1 písm. a zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 350/2012 Sb. Dostupné na <http://www.uplnezneni.cz/zakon/151-1997-sb-o-ocenovani-majetku-a-o-zmene-nekterych-zakonu-zakon-o-ocenovani-majetku/>

¹²¹ § 3 odst. 1 písm. a1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 350/2012 Sb. Dostupné na <http://www.uplnezneni.cz/zakon/151-1997-sb-o-ocenovani-majetku-a-o-zmene-nekterych-zakonu-zakon-o-ocenovani-majetku/>

vrátka, zemní sklep zděný nebo betonový, hnojiště, pískoviště, pařeniště, skleníky a fóliovníky, zahradní květinové jezírko, bazén venkovní, venkovní záchod, altán zahradní, udírna, komíny samostatné, lávka, věšák na prádlo, klepadlo na koberce, lavice zahradní, stůl zahradní, kuželna, pergola, rampy, terasy.¹²²

Stavbami inženýrskými a speciálními pro účely oceňování jsou:

- Stavby dopravní;
- Stavby vodní;
- Stavby pro rozvod energií a vody;
- Kanalizace;
- Věže;
- Stožáry;
- Komíny;
- Plochy a úprava území;
- Studny;
- Další stavby speciálního charakteru.¹²³

Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností určených k bydlení včetně případných součástí či příslušenství. Byt se oceňuje včetně podílu na společných částech domu a to i v případě, jsou-li umístěny mimo dům, včetně podílu na příslušenství domu a stavbách vedlejších a jejich příslušenství, které jsou určeny pro společné užívání. Přičemž cena bytu se zjistí jako podíl z ceny stavby určený na základě podlahové plochy bytu a podlahové plochy všech bytů a nebytových prostorů ve stavbě. Přihlíží se k vybavení a stavu bytu.¹²⁴

Nebytovým prostorem se rozumí místnosti nebo soubor místností určené k bydlení včetně případných součástí či příslušenství. Nebytový prostor se oceňuje včetně podílu na společných částech domu a to i v případě, jsou-li umístěny mimo dům, včetně podílu na příslušenství domu a stavbách vedlejších a jejich příslušenství, které jsou určeny pro společné užívání. Přičemž cena nebytového prostoru se zjistí jako podíl z ceny stavby

¹²² Příloha č. 11 vyhlášky č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění vyhlášky č. 450/2012 Sb. In Cenový věstník MF, Ročník XXXI. Částka 1, vydáno dne 8. Ledna 2013.

¹²³ § 3 odst. 1 písm. b zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 350/2012 Sb. Dostupné na <http://www.uplnezneni.cz/zakon/151-1997-sb-o-ocenovani-majetku-a-o-zmene-nekterych-zakonu-zakon-o-ocenovani-majetku/>

¹²⁴ § 8 odst. 1 a 3 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 350/2012 Sb. Dostupné na <http://www.uplnezneni.cz/zakon/151-1997-sb-o-ocenovani-majetku-a-o-zmene-nekterych-zakonu-zakon-o-ocenovani-majetku/>

určený na základě podlahové plochy nebytového prostoru a podlahové plochy všech bytů a nebytových prostorů ve stavbě. Přihlíží se k vybavení a stavu nebytového prostoru.¹²⁵

Členění pozemků pro účely oceňování:

- Stavební pozemky;
- Zemědělské pozemky;
- Lesní pozemky;
- Pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy;
- Jiné pozemky.¹²⁶

Staveními pozemky pro účely oceňování jsou:

- nezastavěné pozemky evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím, regulačním plánem, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí, nebo územním souhlasem určeny k zastavění; je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění;
- pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří, v druhu pozemku ostatní plochy - staveniště nebo ostatní plochy, které jsou již zastavěny, a v druhu pozemku zahrady a ostatní plochy, které tvoří jednotný funkční celek se stavbou a pozemkem evidovaným v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří za účelem jejich společného využití a jsou ve vlastnictví stejného subjektu;
- plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí.¹²⁷

Stavebním pozemkem (pro účely oceňování) naopak není pozemek, který je zastavěný jen podzemním nebo nadzemním vedením včetně jejich příslušenství, podzemními stavbami, které nedosahují úrovně terénu, podzemními částmi a příslušenstvím staveb pro dopravu a vodní hospodářství netvořícími součástí pozemních staveb. Stavebním pozemkem

¹²⁵ § 8 odst. 2 a 3 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 350/2012 Sb. Dostupné na <http://www.uplnezneni.cz/zakon/151-1997-sb-o-ocenovani-majetku-a-o-zmene-nekterych-zakonu-zakon-o-ocenovani-majetku/>

¹²⁶ § 9 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 350/2012 Sb. Dostupné na <http://www.uplnezneni.cz/zakon/151-1997-sb-o-ocenovani-majetku-a-o-zmene-nekterych-zakonu-zakon-o-ocenovani-majetku/>

¹²⁷ § 9 odst. 1 písm. a zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 350/2012 Sb. Dostupné na <http://www.uplnezneni.cz/zakon/151-1997-sb-o-ocenovani-majetku-a-o-zmene-nekterych-zakonu-zakon-o-ocenovani-majetku/>

pro účely oceňování není též pozemek zastavěný stavbami bez základů, studnami, ploty, opěrnými zdmi, pomníky, sochami apod.¹²⁸

Zemědělskými pozemky jsou pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad, louka a pastvina a trvalý travní porost.¹²⁹

Lesními pozemky jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí a zalesněné nelesní pozemky.¹³⁰

Pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy jsou pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy nádrže a vodní toky.¹³¹

Pozemkem vodní plochy je pozemek s vodním dílem, kromě pozemku rybníku a malé vodní nádrže, a dále pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku vodní plocha, na němž je koryto vodního toku, předtím neuvedená vodní nádrž a zamokřená plocha.¹³²

Rybníkem uměle vytvořená vodní nádrž, určená především k chovu ryb, s přírodním dnem a technickou vybaveností nutnou k regulaci vodní hladiny.¹³³

Malou vodní nádrží uměle vytvořená nádrž s objemem do 2 milionů m³ po hladinu ovladatelného prostoru, s největší hloubkou 9 m, měřeno na pevné dno a stoletým průtokem v profilu hráze do 60 m³/s nebo u nádrží s umělým přívodem vody nesmí přesáhnout součet stoletého průtoku z vlastní vodní nádrže a kapacity přivaděče.¹³⁴

¹²⁸ § 9 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 350/2012 Sb. Dostupné na <http://www.uplnezneni.cz/zakon/151-1997-sb-o-ocenovani-majetku-a-o-zmene-nekterych-zakonu-zakon-o-ocenovani-majetku/>

¹²⁹ § 9 odst. 1 písm. b zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 350/2012 Sb. Dostupné na <http://www.uplnezneni.cz/zakon/151-1997-sb-o-ocenovani-majetku-a-o-zmene-nekterych-zakonu-zakon-o-ocenovani-majetku/>

¹³⁰ § 9 odst. 1 písm. c zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 350/2012 Sb. Dostupné na <http://www.uplnezneni.cz/zakon/151-1997-sb-o-ocenovani-majetku-a-o-zmene-nekterych-zakonu-zakon-o-ocenovani-majetku/>

¹³¹ § 9 odst. 1 písm. d zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 350/2012 Sb. Dostupné na <http://www.uplnezneni.cz/zakon/151-1997-sb-o-ocenovani-majetku-a-o-zmene-nekterych-zakonu-zakon-o-ocenovani-majetku/>

¹³² § 2 písm. f vyhlášky č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění vyhlášky č. 450/2012 Sb. In Cenový věstník MF, Ročník XXXI. Částka 1, vydáno dne 8. Ledna 2013

¹³³ § 2 písm. g vyhlášky č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění vyhlášky č. 450/2012 Sb. In Cenový věstník MF, Ročník XXXI. Částka 1, vydáno dne 8. Ledna 2013

¹³⁴ § 2 písm. h vyhlášky č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění vyhlášky č. 450/2012 Sb. In Cenový věstník MF, Ročník XXXI. Částka 1, vydáno dne 8. Ledna 2013

Trvalé porosty se pro účely oceňování člení na:

- Lesní porosty;
- Ovocné dřeviny;
- Vinnou a chmelovou révu;
- Okrasné rostliny.¹³⁵

Lesním porostem stromy nebo stromy a keře lesních dřevin, které jsou na pozemcích určených k plnění funkcí lesa.¹³⁶

Nelesním porostem jsou okrasné, ovocné i jiné stromy a keře, včetně lesních dřevin, které v zastavěném a nezastavěném území plní také jiné funkce, než porosty rostoucí na pozemcích určených k plnění funkcí lesa, zejména jako zeleň v zástavbě i ve volné krajině, doprovodná zeleň vodních toků včetně břehových porostů a doprovodná zeleň komunikací.¹³⁷

Halou je stavba o jednom nebo více podlažích, ve kterých souhrn jednotlivých volných vnitřních prostorů vymezených svislými konstrukcemi, podlahou a spodním lícem stropních nebo nosných střešních konstrukcí, o velikosti každého prostoru nejméně 400 m³, činí více než dvě třetiny obestavěného prostoru stavby; za svislé konstrukce vymezující vnitřní volné prostory se nepovažují vnitřní samostatné podpěrné tyčové prvky, jako jsou zejména sloupy a pilíře, a svislé konstrukce nedosahující výšky 1,7 m; zastavěná plocha haly činí nejméně 150 m².

Budovou je nadzemní stavba prostorově soustředěná a navenek převážně uzavřená obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.¹³⁸

Rodinný dům je stavba pro bydlení, která svým stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení a v níž je více než polovina podlahové plochy všech místností a prostorů určena k bydlení. Rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží a podkroví.¹³⁹

¹³⁵ § 14 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 350/2012 Sb. Dostupné na <http://www.uplnezneni.cz/zakon/151-1997-sb-o-ocenovani-majetku-a-o-zmene-nekterych-zakonu-zakon-o-ocenovani-majetku/>

¹³⁶ § 2 písm. j vyhlášky č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění vyhlášky č. 450/2012 Sb. In Cenový věstník MF, Ročník XXXI. Částka 1, vydáno dne 8. Ledna 2013

¹³⁷ § 2 písm. k vyhlášky č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění vyhlášky č. 450/2012 Sb. In Cenový věstník MF, Ročník XXXI. Částka 1, vydáno dne 8. Ledna 2013

¹³⁸ § 3 písm. a vyhlášky č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, ve znění vyhlášky č. 268/2009 Sb. Dostupné na <http://www.tzb-info.cz/pravni-predpisy/vyhlaska-c-268-2009-sb-o-technicky-pozadavcich-na-stavby>

¹³⁹ § 3 písm. c vyhlášky č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, ve znění vyhlášky č. 268/2009 Sb. Dostupné na <http://www.tzb-info.cz/pravni-predpisy/vyhlaska-c-268-2009-sb-o-technicky-pozadavcich-na-stavby>

Garáž je objekt nebo prostor pro odstavování silničních motorových vozidel.¹⁴⁰

Za **kulturní památku** České republiky prohlašuje ministerstvo kultury věci movité či nemovité, které jsou významným dokladem historického vývoje, životního způsobu a prostředí společnosti od nejstarších dob do současnosti, které mají přímý vztah k významným osobnostem a historickým událostem.¹⁴¹

Studna je vodní dílo sloužící k nakládání s podzemní vodou, dělí se na čerpací a vsakovací nebo vrtané a plošné. Dále studny dělíme na trubní (vrtané) a šachtové (kopané).¹⁴²

Hřbitovní stavba je stavba sloužící k uchovávání lidských ostatků na veřejném či neveřejném pohřebišti.

Stavba určená k odstranění je stavba, k níž byl vydán souhlas, či povolení k odstranění stavby popřípadě bylo její odstranění nařízeno stavebním úřadem.¹⁴³

Dle současně platné definice **součástí věci** je vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila. Stavba není součástí pozemku.¹⁴⁴

Podle nové definice platné od 1. 1. 2014 je **součástí stavby** vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od stavby odděleno, aniž se tím stavba znehodnotila.¹⁴⁵ Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.¹⁴⁶ Není-li podzemní stavba nemovitou věcí,

¹⁴⁰ ČSN 736057 *Jednotlivé a řadové garáže*, Základní ustanovení. Vydal Úřad pro normalizaci a měření. 1987.

¹⁴¹ § 2 odst. 1 písm. a a b zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění zákona č. 124/2011 Sb. Dostupné na <http://www.uplnezneni.cz/zakon/20-1987-sb-o-statni-pamatkove-peci/>

¹⁴² § 55 zákon 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění zákona č. 150/2010 Sb. Dostupné na <http://www.tzb-info.cz/pravni-predpisy/zakon-c-254-2001-sb-a-souvisejici-predpisy>

¹⁴³ § 16 odst. 1 vyhlášky č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění vyhlášky č. 450/2012 Sb. In *Cenový věstník MF*, Ročník XXXI. Částka 1, vydáno dne 8. Ledna 2013

¹⁴⁴ § 120 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění zákona č. 428/2011 Sb. Dostupné na <http://www.uplnezneni.cz/zakon/40-1964-sb-obcansky-zakonik/>

¹⁴⁵ § 505 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Ve sbírce zákonů ČR částka 33, rozesláno 22. Března 2012. Dostupný na http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=89/2012&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy

¹⁴⁶ § 506 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Ve sbírce zákonů ČR částka 33, rozesláno 22. Března 2012. Dostupný na http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=89/2012&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy

je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek.¹⁴⁷ Součástí pozemku je rostlinstvo na něm vzešlé.¹⁴⁸ Naopak inženýrské sítě, zejména vodovody, kanalizace nebo energetické či jiné vedení, nejsou součástí pozemku, přičemž se má za to, že součástí inženýrských sítí jsou i stavby a technická zařízení, která s nimi provozně souvisí.¹⁴⁹

Z právního hlediska je **součástí hlavní stavby** další stavba, která je s hlavní stavbou provozně propojena (tj. komunikační propojení dveřmi či společnou chodbou, přičemž za provozní propojení se nepovažují samotné společné instalace).¹⁵⁰

Příslušenství věci jsou věci, které náležejí vlastníku věci hlavní a jsou jí určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány. Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány.¹⁵¹

Příslušenství stavby (věci hlavní) je vedlejší věc vlastníka stavby hlavní, přičemž nezávisí na tom, zda-li je věc movitá či nemovitá, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní stavbou v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím. Přičemž se má za to, že se právní jednání a práva i povinnosti týkající se hlavní věci týkají i jejího příslušenství.¹⁵² Je-li stavba součástí pozemku, jsou vedlejší věci vlastníka u stavby příslušenstvím pozemku, je-li jejich účelem, aby se jich se stavbou nebo pozemkem v rámci jejich hospodářského účelu trvale užívalo.¹⁵³ (platí od 1. 1. 2014)

Příslušenství stavby, které není stavebně její součástí, jako jsou zejména venkovní úpravy, studny a vedlejší stavby sloužící výhradně společnému užívání se pro účely

¹⁴⁷ § 507 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Ve sbírce zákonů ČR částka 33, rozesláno 22. března 2012. Dostupný na http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=89/2012&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy

¹⁴⁸ § 508 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Ve sbírce zákonů ČR částka 33, rozesláno 22. března 2012. Dostupný na http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=89/2012&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy

¹⁴⁹ § 509 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Ve sbírce zákonů ČR částka 33, rozesláno 22. března 2012. Dostupný na http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=89/2012&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy

¹⁵⁰ BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí*. 4. přepracované vydání, Brno: CERM, 2004. s. 11. ISBN 80-7204-332-3.

¹⁵¹ § 121 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění zákona č. 428/2011 Sb. Dostupné na <http://www.uplnezeni.cz/zakon/40-1964-sb-obcansky-zakonik/>

¹⁵² § 510 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Ve sbírce zákonů ČR částka 33, rozesláno 22. března 2012. Dostupný na http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=89/2012&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy

¹⁵³ § 511 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Ve sbírce zákonů ČR částka 33, rozesláno 22. března 2012. Dostupný na http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=89/2012&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy

ocenění bytu nebo nebytového prostoru započte do ceny stavby. Jsou-li vlastnické pozemky shodné, cena pozemku se rovněž započte do ceny stavby.¹⁵⁴

Věcná břemena omezují vlastníka nemovité věci ve prospěch někoho jiného tak, že je povinen něco trpět, něčeho se zdržet, nebo něco konat. Práva odpovídající věcným břemenům jsou spojena buď s vlastnictvím určité nemovitosti, nebo patří určité osobě. Věcná břemena spojená s vlastnictvím nemovitosti přecházejí s vlastnictvím věci na nabyvatele.¹⁵⁵

Vedlejší stavbou je stavba, která tvoří příslušenství stavby hlavní nebo doplňuje užívání pozemku a jejíž zastavěná plocha nepřesahuje 100 m²; vedlejší stavbou není garáž a zahrádkářská chata.¹⁵⁶

Stavbou pro rodinnou rekreaci jsou:

- Rekreční chata;
- Zahrádkářská chata;
- Rekreční domek;
- Rekreční chalupa.¹⁵⁷

Rekreční chata je stavba s obestavěným prostorem nejvýše 360 m³ a se zastavěnou plochou nejvýše 80 m², včetně verand, vstupů a podsklepených teras; může být podsklepená a mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví.¹⁵⁸

Zahrádkářská chata je stavba s obestavěným prostorem nejvýše 110 m³ a zastavěnou plochou nejvýše 25 m², včetně verand, vstupů a podsklepených teras; může být podsklepená a mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví.¹⁵⁹

¹⁵⁴ § 8 odst. 4 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 350/2012 Sb. Dostupné na <http://www.uplnezneni.cz/zakon/151-1997-sb-o-ocenovani-majetku-a-o-zmene-nekterych-zakonu-zakon-o-ocenovani-majetku/>

¹⁵⁵ § 151n zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění zákona č. 428/2011 Sb. Dostupné na <http://www.uplnezneni.cz/zakon/40-1964-sb-obcansky-zakonik/>

¹⁵⁶ § 2 písm. b vyhlášky č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění vyhlášky č. 450/2012 Sb. In Cenový věstník MF, Ročník XXXI. Částka 1, vydáno dne 8. Ledna 2013.

¹⁵⁷ §§ 2 písm. d vyhlášky č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění vyhlášky č. 450/2012 Sb. In Cenový věstník MF, Ročník XXXI. Částka 1, vydáno dne 8. Ledna 2013.

¹⁵⁸ § 2 písm. d1 vyhlášky č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění vyhlášky č. 450/2012 Sb. In Cenový věstník MF, Ročník XXXI. Částka 1, vydáno dne 8. Ledna 2013

¹⁵⁹ § 2 písm. d2 vyhlášky č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění vyhlášky č. 450/2012 Sb. In Cenový věstník MF, Ročník XXXI. Částka 1, vydáno dne 8. Ledna 2013.

Rekreační domek je stavba v zastavěném území obce se zastavěnou plochou nejvýše 80 m², včetně verand, vstupů a podsklepených teras; může mít nejvýše dvě nadzemní podlaží, popřípadě jedno nadzemní podlaží a podkroví a jedno podzemní podlaží.¹⁶⁰

Rekreační chalupa, kterou je stavba, u níž byl původní účel užití stavby změněn na stavbu pro rodinnou rekreaci.¹⁶¹

Funkčním celkem je soubor nemovitostí tvořený nemovitou stavbou, pozemkem zastavěným touto stavbou a souvisejícím jedním nebo více společně užívanými pozemky, zpravidla pod společným oplocením, popřípadě vyplývá-li jejich funkční spojení z vydaného územního rozhodnutí, stavebního povolení nebo kolaudačního rozhodnutí. Ve funkčním celku může být i více zastavěných pozemků.¹⁶²

Cenová mapa stavebních pozemků je grafické znázornění stavebních pozemků na území obce nebo její části v měřítku 1 : 5000, případně v měřítku podrobnějším, s vyznačenými cenami. Stavební pozemky v cenové mapě se ocení skutečně sjednanými cenami obsaženými v kupních smlouvách. Cenová mapa je nedílnou součástí obecně závazné městské vyhlášky.

6.2.3 Operativní rozhodování znalce

Na rozdíl od strategického a taktického rozhodování, které v oblasti výběru druhu ceny a metody ocenění vedou k různým výsledkům, resp. různým cenám či různým oceňovacím postupům, operativní rozhodování, vede pouze k jednomu správnému výsledku. Tím je stanovení správné ceny oceňovaných nemovitostí. Jedná se prakticky o systematickou kontrolu znalce při zpracování znaleckého posudku, zda-li postupuje v souladu s předpisy.

Třetí úroveň rozhodování „operativní rozhodování“ se opět projevuje v celém procesu zpracování znaleckého posudku. Úkolem operativního rozhodování je **zabezpečit správný (obvyklý) postup zpracování znaleckého posudku resp. ocenění nemovitosti.**

Znalec by měl rozhodovat o postupu prací systematicky, na základě rozhodovacího schématu, který by se dal do jisté míry označit za harmonogram postupu prací,

¹⁶⁰ § 2 písm. d3 vyhlášky č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění vyhlášky č. 450/2012 Sb. In Cenový věstník MF, Ročník XXXI. Částka 1, vydáno dne 8. Ledna 2013.

¹⁶¹ § 2 písm. d4 vyhlášky č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění vyhlášky č. 450/2012 Sb. In Cenový věstník MF, Ročník XXXI. Částka 1, vydáno dne 8. Ledna 2013.

¹⁶² § 2 písm. e vyhlášky č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění vyhlášky č. 450/2012 Sb. In Cenový věstník MF, Ročník XXXI. Částka 1, vydáno dne 8. Ledna 2013.

který do značné míry minimalizuje riziko opomenutí či nesprávného postupu. Tato rozhodovací schémata jsou však velice složitá a prakticky se dají aplikovat především v oblasti, kde je postup dopředu formalizovaný či předepsaný. Vhodnou oblastí se proto jeví opět cena zjištěná.

K této části, byl vypracován grafické **rozhodovací schéma B – Kontrola správnosti postupu**. Více v kapitole 7.4. Grafický model operativního rozhodování znalce.

6.3 Standardizovaný postup při oceňování nemovitostí

Každý znalecký posudek musí povinně obsahovat nálezovou a posudkovou část. Standardizovaný postup zpracování znaleckého posudku v oblasti oceňování nemovitostí však obsahuje více částí (etap). Jednotlivé etapy tvoří logickou strukturu, která zabezpečí komplexní přístup při zpracování znaleckého posudku.

Součástí 1. Etapy (Výzva ke zpracování znaleckého posudku) je eliminace problému s podjatostí znalce. Součástí 2. Etapy (Příprava – studium podkladů) je eliminace problému s nedostatečnou identifikací a nesprávným zatříděním oceňovaného majetku. Součástí 3. Etapy (Místní šetření) je eliminace problému s nedostatkem informací. Součástí 4. Etapy (Nálezová část znaleckého posudku) je eliminace problému neidentifikovaných informačních zdrojů. Součástí 5. Etapy (Posudková část) je eliminace problému chybějících exaktních postupů. Součástí 6. Etapy (Závěr posudku) je eliminace nepochopení výsledků z posudkové části. Součástí 7. Etapy (Závěrečná kontrola) je eliminace chyb a opomenutí z obsahového i formálního hlediska.

Celý systém pomáhá eliminovat hlavní problém/riziko zpochybnění znaleckého posudku či jeho části.

6.4 Standardizovaný rozhodovací proces

Podobně jako standardizovaný postup při oceňování nemovitostí i standardizovaný rozhodovací proces (viz obrázek 10) má stejný účel. Pomocí logicky na sebe navazujících kroků (fází) zabezpečit komplexní přístup při rozhodování znalce při zpracování znaleckého posudku v oblasti oceňování nemovitostí.

1. Fáze (identifikace negativního stavu) má za úkol zjištění existujícího problému. 2. Fáze (Analýza okolí) má za úkol zjistit podmínky, za kterých problém vznikl. 3. Fáze (Formulace problému) má za úkol přesný popis problému. 4. Fáze (Analýza problému) má za úkol rozbor podstaty problému. 5. Fáze (Identifikace kritérií) má za úkol definici hodnotících kritérií. 6. Fáze (Přiřazení vah ke kritériím) má za úkol ohodnocení důležitosti hodnotících kritérií. 7. Fáze (Formulace alternativních řešení) má za úkol specifikovat všechna možná

řešení problému, která neodporují vyřčeným hypotézám. 8. Fáze (Analýza alternativ řešení) má za úkol podat informace mající vliv na výběr nejvýhodnější alternativy řešení. 9. Fáze (Vyhodnocení nejlepší alternativy) má za úkol výběr vhodného řešení. 10. Fáze (Návrh a implementace řešení) má za úkol připravit podmínky pro realizaci zvoleného řešení. 11. Fáze (Kontrola vyhodnocení efektivnosti realizovaného řešení) má za úkol realizaci zpětné vazby a případně přehodnocení výběru alternativy řešení.

Celý systém pomáhá eliminovat hlavní problém/riziko nesprávného (chybného) rozhodnutí které bude mít negativní důsledky ve formě nesprávného výsledku či opět zpochybnění znaleckého posudku.

System obsahuje 11 částí, které se v praxi dají sloučit do větších celků a do značné míry zjednodušit tak, aby nečinily rozhodovací proces těžkopádný.

6.5 Pravidla standardizovaného postupu rozhodování znalce v oblasti oceňování nemovitostí

Problematika oceňování nemovitostí je oblast značně obsáhlá a různorodá. Některé oblasti jsou více či méně regulovány platnou legislativou. Tato různorodost de facto neumožňuje sestavit jednotný univerzální rozhodovací model aplikovatelný na všechny oblasti. Jedná se především o oblasti s minimální regulací, kde je velice obtížné předem definovat postup a k tomuto postupu navrhnout rozhodovací schéma. Naopak pro oblast se značnou regulací lze poměrně snadno postup predikovat dopřede a vytvořit rozhodovací schéma. Nevýhodou těchto schémat je jejich značná složitost, která je přímo-úměrná složitosti existující platné legislativy, která danou oblast reguluje.

V předchozích kapitolách byl popsán standardizovaný postup při oceňování nemovitostí, rovněž standardizovaný rozhodovací proces. V kontextu s tím jsou pravidla standardizovaného postupu rozhodování znalce v oblasti oceňování nemovitostí (viz níže) chápána jako obecná pravidla, aplikovatelná v rozhodovacím procesu při oceňování nemovitostí, která povedou znalce při oceňování nemovitostí ke správnému postupu a výsledku. Při jiném úhlu pohledu na problematiku rozhodování při oceňování nemovitostí je možné, že by byla definována další pravidla.

Znalec by měl rozhodovat na základě dostatečného množství analyzovaných informací. Pouze takto lze snížit riziko chybného rozhodnutí. Znalec by se měl pohybovat v konformním pásmu (obrázek 7 Graf závislosti rizika na znalostech a informacích). V případě, že znalec se pohybuje v pásmu nekonformním, tj. zvýšené riziko nebo méně informací než by bylo žádoucí, měl by činit rozhodnutí s maximální opatrností. Při ještě vyšším riziku, nebo absenci informací by znalec neměl činit rozhodnutí. V případě velkého

množství informací se rovněž zvyšuje riziko chybného rozhodnutí. Proto je vhodné tyto informace nejprve analyzovat, zatřídit a hodnotit ve skupině informací.

Znalec by neměl podceňovat jednoduché problémy. Na první pohled jednoduchý problém může vést k fatálním důsledkům a znehodnotit celou práci znalce (znalecký posudek).

Znalec by při rozhodování měl vždy důsledně aplikovat rozhodovací postup jako celek. Vynechání některé z fází rozhodovacího postupu může vést k chybnému vyhodnocení, výběru nesprávného postupu a k neodstranění problému. Rovněž kontrola důsledků činěného rozhodnutí je nedílnou součástí rozhodovacího postupu. Jen tak lze ověřit správnost učiněného rozhodnutí.

Znalec by měl vždy uplatnit veškeré své znalosti a dovednosti, kterými disponuje. K tomu, aby znalec mohl činit správná rozhodnutí, je nezbytná jistá úroveň jeho znalostí a dovedností. V případě, že znalec nečiní rutinní rozhodování, je nezbytné, aby nejprve danou problematiku nastudoval a pochopil. Neznalost problému neznamena, že problém neexistuje.

Znalec by neměl činit rozhodnutí ve stresu. K vypracování kvalitního znaleckého posudku je nutné činit správná, kvalifikovaná rozhodnutí. V případě, že se znalec rozhoduje v časovém či jiném stresu, často to vede k opomenutím některé z rozhodných informací, k chybovosti a nesprávnému výsledku.

Znalec by měl činit rozhodnutí pouze při znalosti rozhodovacího problému. Správné rozhodnutí vedoucí k eliminaci negativního stavu může znalec učinit pouze za předpokladu pochopení podstaty problému.

Znalec by měl v celém procesu zpracování znaleckého posudku v oblasti oceňování nemovitostí vždy postupovat systematicky. Aplikace „správného postupu“ v nesprávný moment nevede ke správnému rozhodnutí.

Znalec musí využít existující standardizované postupy. V případě že existuje standardizovaný postup, kterým je definován legislativou platnou v ČR, musí znalec postupovat v souladu s tímto postupem. Legislativa vždy tvoří omezující podmínky pro rozhodování znalce.

Znalec by neměl činit prostá intuitivní rozhodnutí. Avšak intuice, založená na znalostech a zkušenostech znalce může v kombinaci s exaktními postupy vést k efektivnímu rozhodování.

Znalec by měl veškerá rozhodnutí zaznamenat ve znaleckém posudku. Jednou ze základních podmínek zpracování znaleckého posudku je jeho přezkoumatelnost resp. přezkoumatelnost postupu zpracování, proto veškerá učiněná rozhodnutí v procesu zpracování znaleckého posudku mající být jen potenciální vliv na konečné rozhodnutí či výsledek musí být ve znaleckém posudku zaznamenány.

Znalci nepřísluší rozhodování ve věcech právních. Pokud už znalecký úkol směřuje k rozhodnutí ve věcech právních, musí znalec na tuto skutečnost upozornit zadavatele znaleckého posudku.

Znalec by měl každé své rozhodnutí zvažovat v kontextu důsledků rozhodnutí. Pokud znalec neuvažuje při rozhodování s důsledky tohoto rozhodnutí, je porušeno pravidlo zpětné vazby, které může eliminovat negativní důsledky učiněného rozhodnutí.

7. Grafický model rozhodování

7.1 Základní prvky grafického modelu

Pro lepší pochopení grafických modelů jsou níže uvedeny a popsány základní prvky, které byly použity v grafických modelech (rozhodovacím stromu a rozhodovacím schématu). Jednotlivé prvky, jejich symboly mají svůj formalizovaný obsah a jejich tvar, barva i tloušťka čáry mají svůj význam. Bližší informace jsou uvedeny pro každý konkrétní tvar a obrazec.



Označuje začátek rozhodovacího procesu.



Označuje otázku, která specifikuje problém, směřuje k rozhodnutí znalce v rozhodovacím procesu.



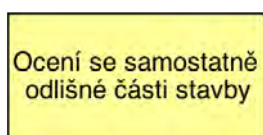
Označuje otázku, která specifikuje problém, směřuje k rozhodnutí znalce v rozhodovacím procesu, avšak další varianta rozhodnutí není v tištěné verzi dále rozvíjena (pouze v elektronické verzi).



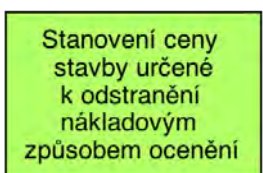
Označuje otázku, která specifikuje problém, směřuje k rozhodnutí zadavatele (znaleckého posudku) v rozhodovacím procesu.



Označuje otázku, která specifikuje problém, směřuje k rozhodnutí znalce v rozhodovacím procesu, tlustá čára naznačuje cestu použitou v praktickém příkladu



Označuje důsledek rozhodnutí, úkonu, který musí být proveden ve vazbě na rozhodnutí.



Označuje důsledek rozhodnutí, úkonu, který vyústil k rozhodnutí o způsobu ocenění.



Označuje dílčí etapu v rozhodovacím procesu.



Označuje cestu v rozhodovacím procesu.



Označuje konkrétní cestu v rozhodovacím procesu, ve vazbě na praktický příklad.



Označuje jinou konkrétní cestu v rozhodovacím procesu, ve vazbě na praktický příklad.

ANO

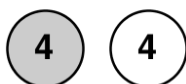


Označuje cestu v rozhodovacím procesu se souhlasnou odpovědí na předcházející otázku.

NE



Označuje cestu v rozhodovacím procesu nesouhlasnou / zápornou odpovědí na předcházející otázku.



Označuje přerušení a pokračování rozhodovacího procesu.



Označuje přerušení a pokračování rozhodovacího procesu ve vazbě na praktický příklad.



Označuje přechod na jinou část rozhodovacího procesu.



Označuje konec rozhodovacího procesu (bez nalezení řešení)

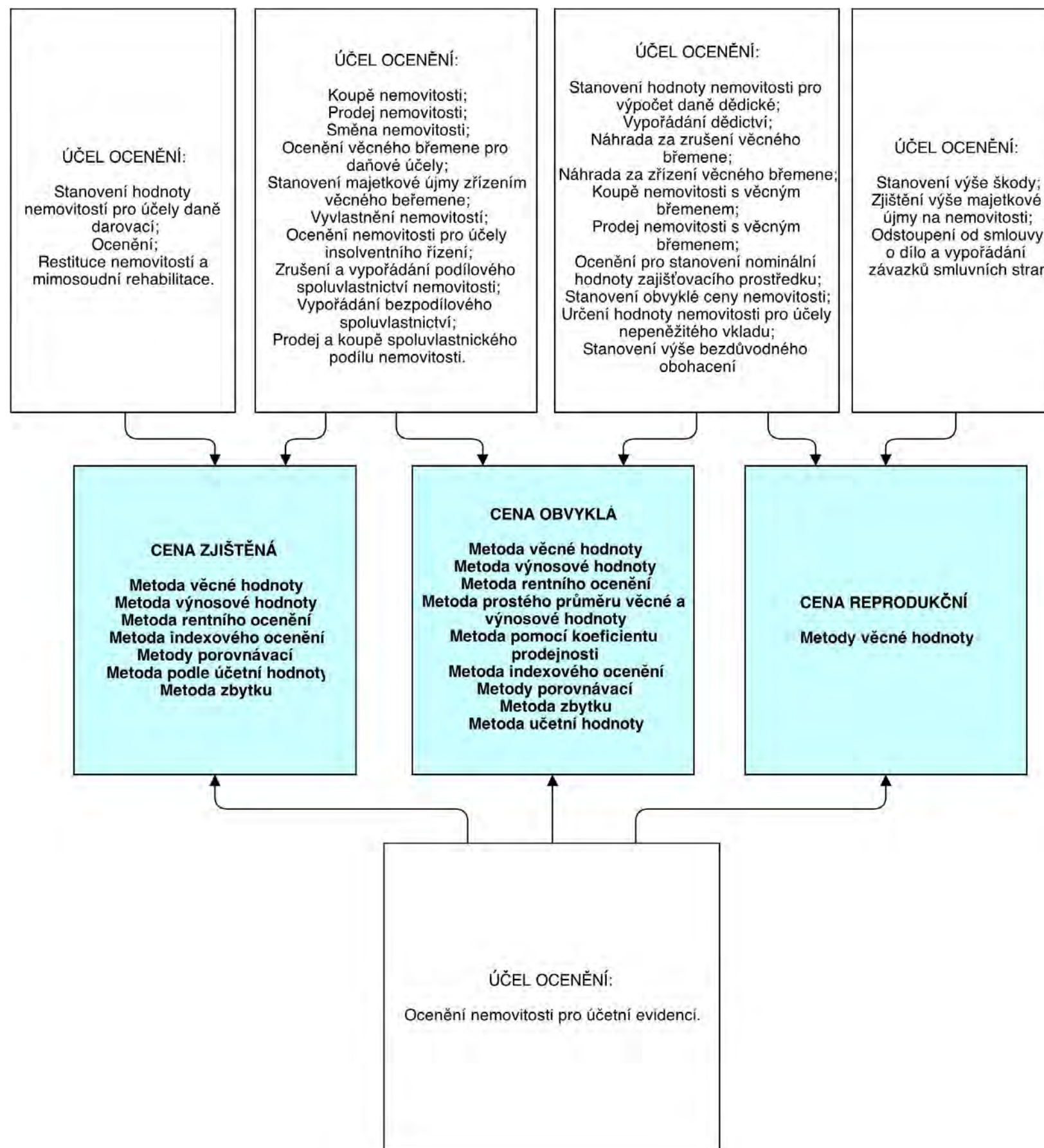
7.2 Grafický model strategického rozhodování znalce

Strategické rozhodování znalce je **rozhodování o druhu ceny**, která má být stanovena. K tomuto rozhodnutí bylo zpracováno **rozhodovací schéma A – Určení druhu ceny**. Viz kapitola 7.2.1 Rozhodovací schéma A – Určení druhu ceny.

Rozhodovací schéma bylo vytvořeno v programu Diagram designer a je zobrazeno celé v tištěné verzi ve formátu A3 naležato.

Strategické rozhodování o druhu ceny obsahuje informace o účelu ocenění nemovitosti z kapitoly 3.4.3 Účel ocenění nemovitosti, kde je popsáno 26 nečastějších účelů, pro které je ocenění nemovitosti prováděno a informace o druhu ceny z kapitoly 3.3.1 Cena. Většina účelů ocenění nemovitostí vede k více druhům cen, pro které jsou pak specifikovány různé metody, o jejichž použití musí rozhodnout znalec, na základě dalších definovaných podmínek a vhodnosti použít.

7.2.1 Rozhodovací schéma A – Určení druhu ceny



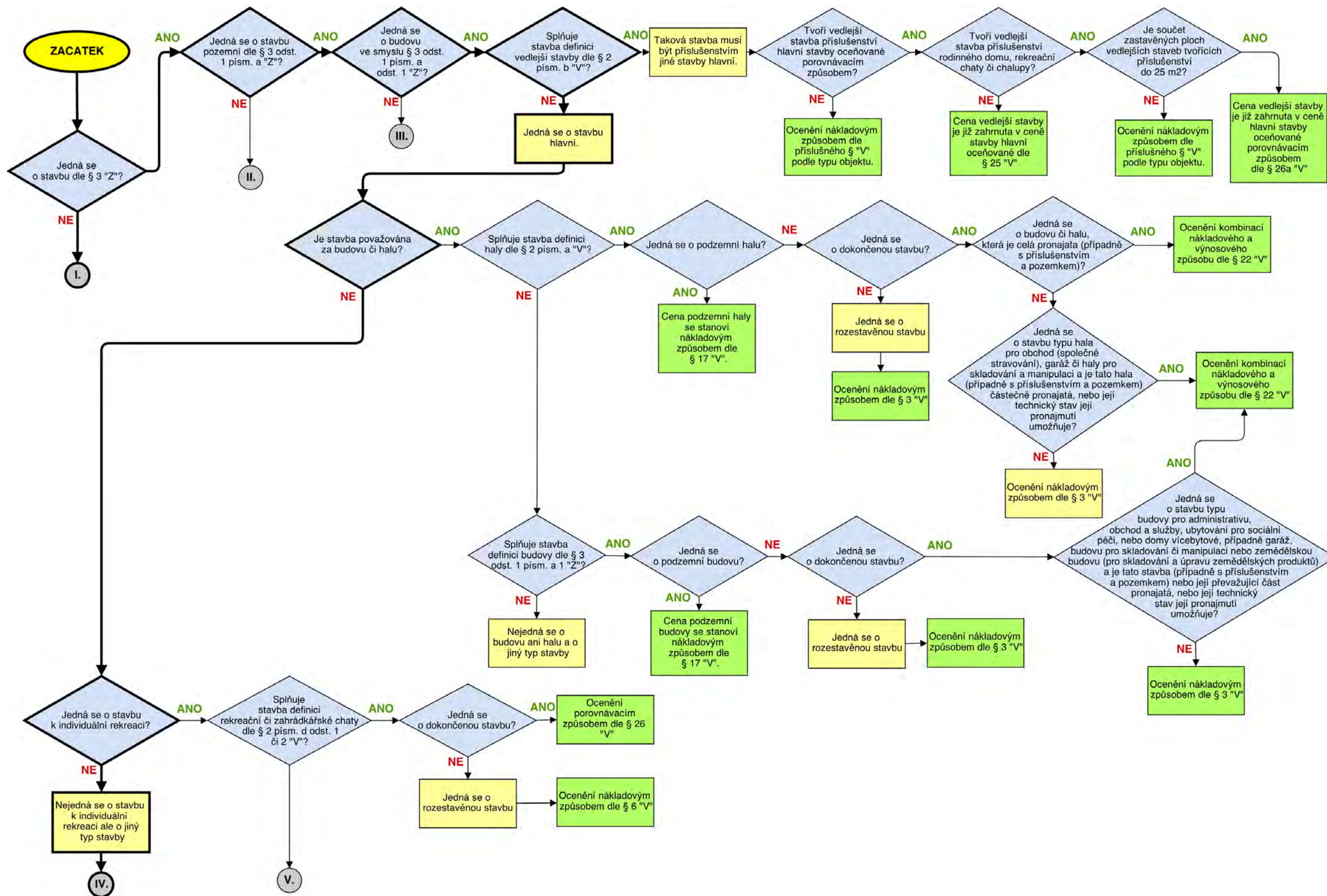
7.3 Grafický model taktické rozhodování znalce

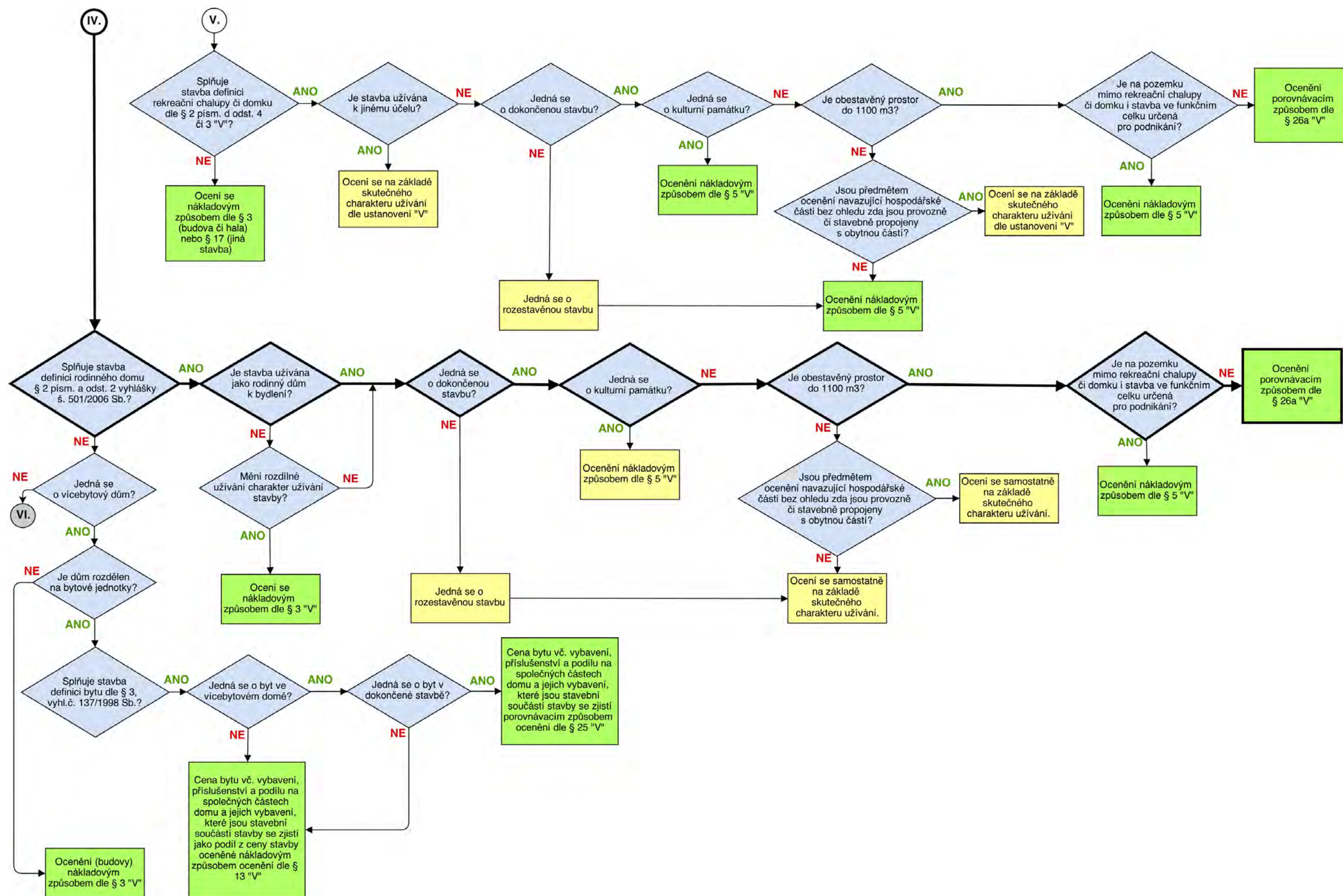
Taktickým rozhodnutím znalce je **rozhodnutí o metodě resp. způsobu ocenění**. K tomuto rozhodnutí byl zpracován **Rozhodovací strom - Určení správného způsobu ocenění nemovitosti**. Viz kapitola 7.3.1 Rozhodovací strom – Určení druhu ceny.

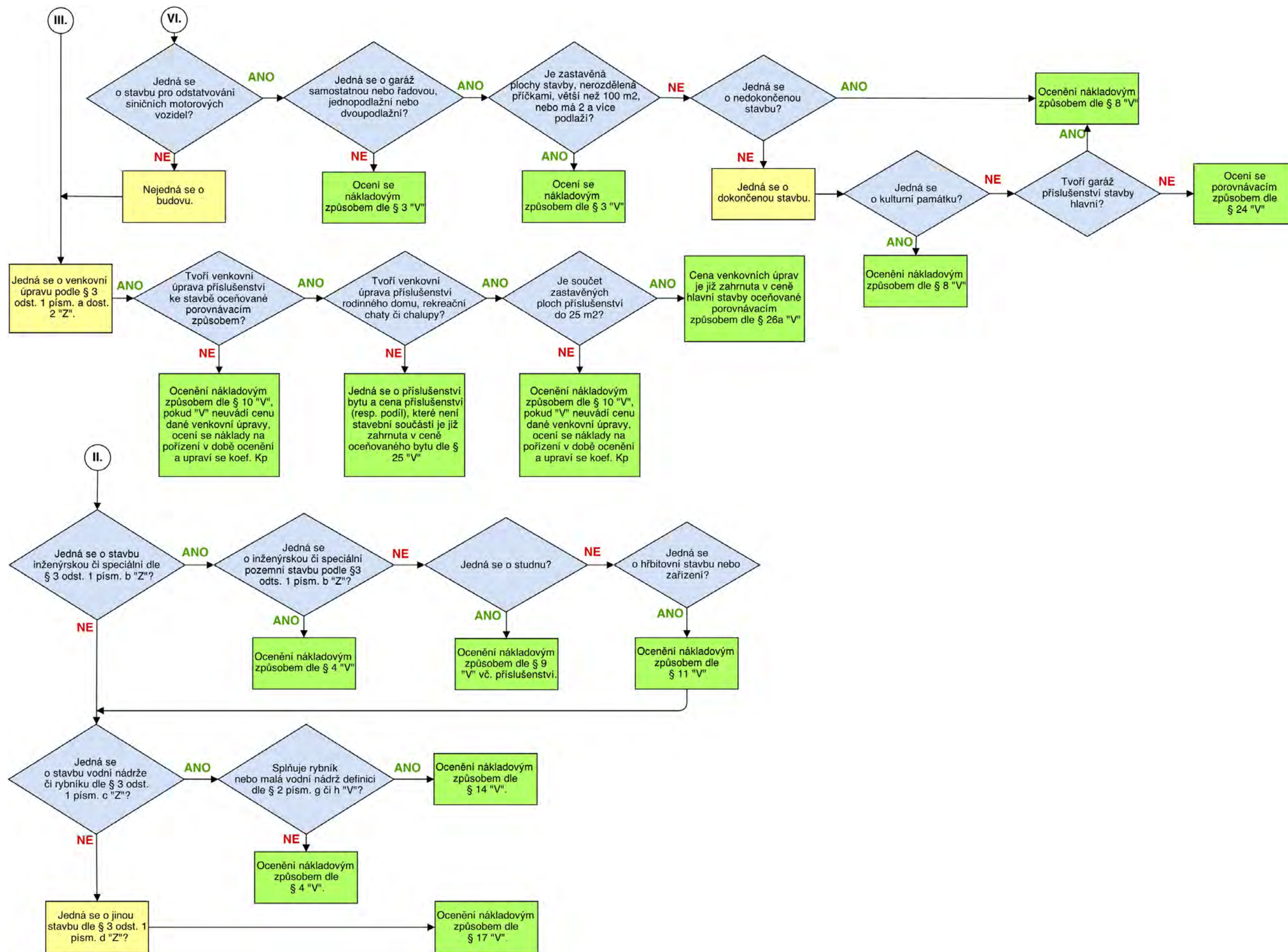
Taktické rozhodování bylo definováno pro oblast ceny zjištěné, jelikož tato oblast je regulována legislativou a rozhodování znalce lze formalizovat. Rozhodovací strom je transformován na formát A3 naležato. Viz následující 4 strany, které obsahují grafické ztvárnění rozhodovacího procesu při výběru správného způsobu ocenění, při požadavku stanovit cenu zjištěnou (dle vyhlášky č. 3/2008 Sb., oceňovací vyhláška).

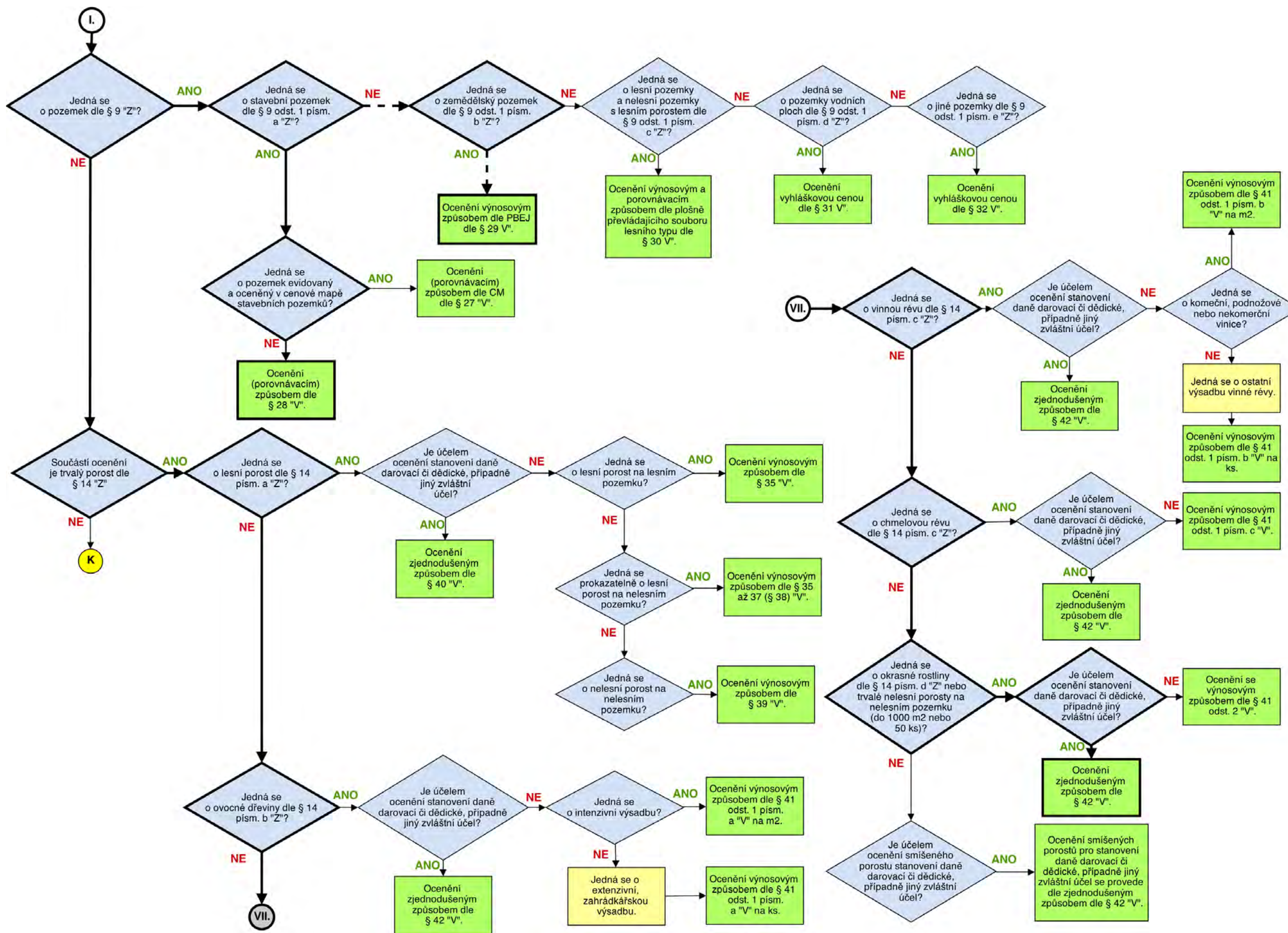
Pro lepší představu o struktuře a rozsáhlosti rozhodovacího stromu je v elektronické příloze 2 výstup, ve formátu pdf, z programu Diagram designer, ve kterém byl rozhodovací strom vytvářen. Elektronická příloha neprošla jazykovou korekcí.

7.3.1 Rozhodovací strom - Určení správného způsobu ocenění nemovitosti









7.4 Grafický model operativního rozhodování znalce

Operativní rozhodování se projevuje v celém procesu zpracování znaleckého posudku. Úkolem operativního rozhodování je **zabezpečit správný (obvyklý) postup zpracování znaleckého posudku, resp. ocenění nemovitosti**. K této části bylo vypracováno **rozhodovací schéma B – Kontrola správnosti postupu**. Viz kapitola 7.4.1 Rozhodovací schéma – Kontrola správnosti postupu.

Toto rozhodování bylo popsáno již v kapitole 4.8 Rozhodování ve znalecké praxi a bylo transformováno do rozhodovacího schématu vytvořeného v programu Diagram designer. Část rozhodovacího schématu vztahující se k praktickému příkladu byla transformována na formát A3 naležato. Zbytek vzhledem k rozsáhlosti tohoto rozhodovacího schématu, je pouze v elektronické podobě ve formátu pdf.

Pro lepší představu o komplikovanosti a struktuře rozhodovacího procesu, který zabírá plochu cca 10 m² je v elektronické příloze 3 – 7 uvedeno celé rozhodovací schéma, které je rozdělené do několika menších částí. Elektronické přílohy neprošly jazykovou korekcí.

Rozhodovací schéma B je založeno na základním riziku / problému tj. zpochybnění správného postupu, který je pro danou oblast ceny zjištěné předepsán vyhláškou č. 3/2008 Sb., v platném znění. Rozhodovací schéma je sestaveno, tak, že existují vždy dvě možná řešení, resp. alternativy postupu. Jedna varianta riziko neeliminuje a druhá ano, přičemž není rozhodující, zda odpověď na danou otázku je kladná či záporná. Přiřazení vah k jednotlivým variantám je pak jednoznačné. Varianta, které nevede k eliminaci rizik má váhu 0 a je zavrhnuta.

Úkolem tohoto schématu je popsat systém, který by umožnil eliminovat pochybení znalce způsobené především přehlédnutím, případně chybnou aplikací postupu znalce, jelikož odborná znalost je nutnou podmínkou a dá se u znalce předpokládat.

Rozhodovací schéma B – určení správného postupu obsahuje celý proces zpracování znaleckého posudku, je rovněž rozděleno do 7 etap, jejichž začátek je vždy označen graficky:

1. Etapa – Výzva ke zpracování ZP

- Označení řetězce 1.E, strana 153
- Příloha 3 Cena zjištěná
- od počátku do zahájení prací na ZP

2. Etapa – Příprava – studium podkladů

- Označení řetězce 2.E, strana 154
- Příloha 3 Cena zjištěná
- od zahájení prací na ZP (nálezková část) do rozhodnutí o konání místního šetření

3.Etapa – Místní šetření

- Označení řetězce 3.E, strana 154 - 155
- Příloha 3 Cena zjištěná
- od rozhodnutí o konání místního šetření do sepsání protokolu z místního šetření

4.Etapa – Nálezová část ZP

- Označení řetězce 4.E, strana 155
- Příloha 3 Cena zjištěná
- od sepsání protokolu z místního šetření do zahájení prací na posudkové části

5.Etapa – Posudková část ZP

- Označení řetězce 5.E, 5.E1, 5.E2, 5.E3, strana 155 - 167
- Příloha 3 Cena zjištěná, Příloha 4 a 4a Stavby, Příloha 5 a 5a Pozemky, Příloha 6 Trvalé porosty
- od zahájení prací na posudkové části do stanovení ceny oceňovaných nemovitostí

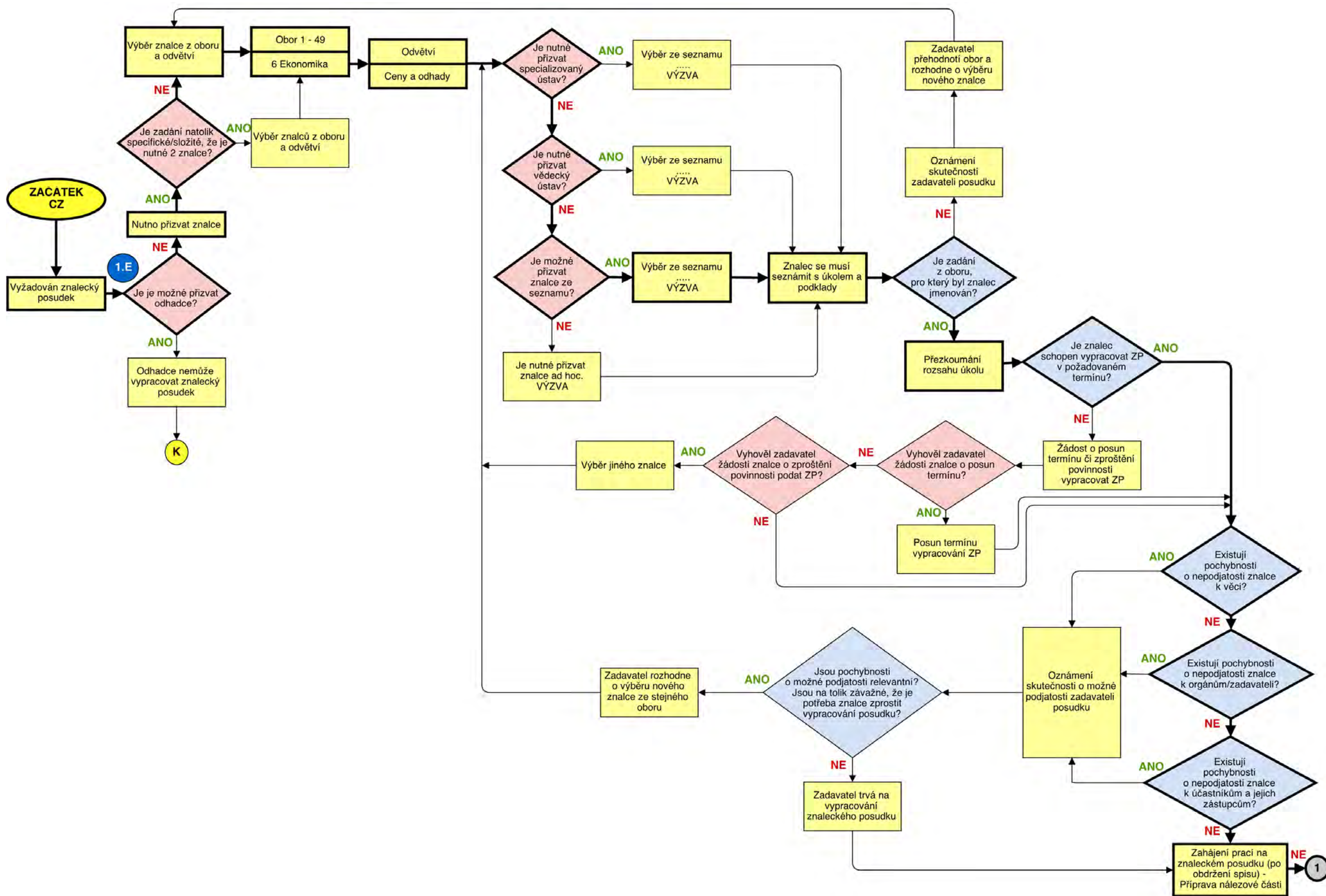
6.Etapa – Závěr posudku

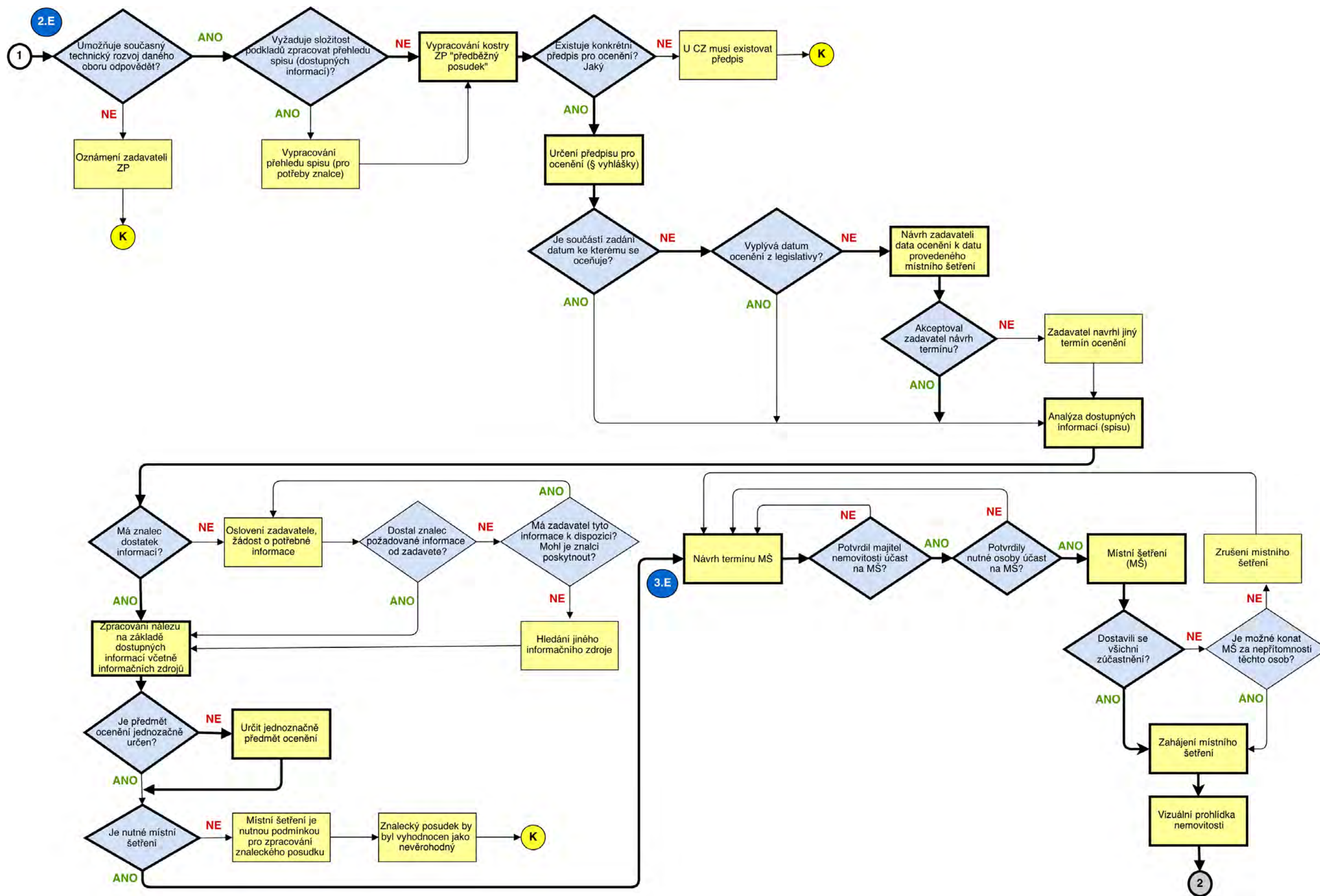
- Označení řetězce 6.E, strana 168
- Příloha 7 Závěr
- od stanovení ceny oceňovaných nemovitostí, do zahájení kontroly ZP

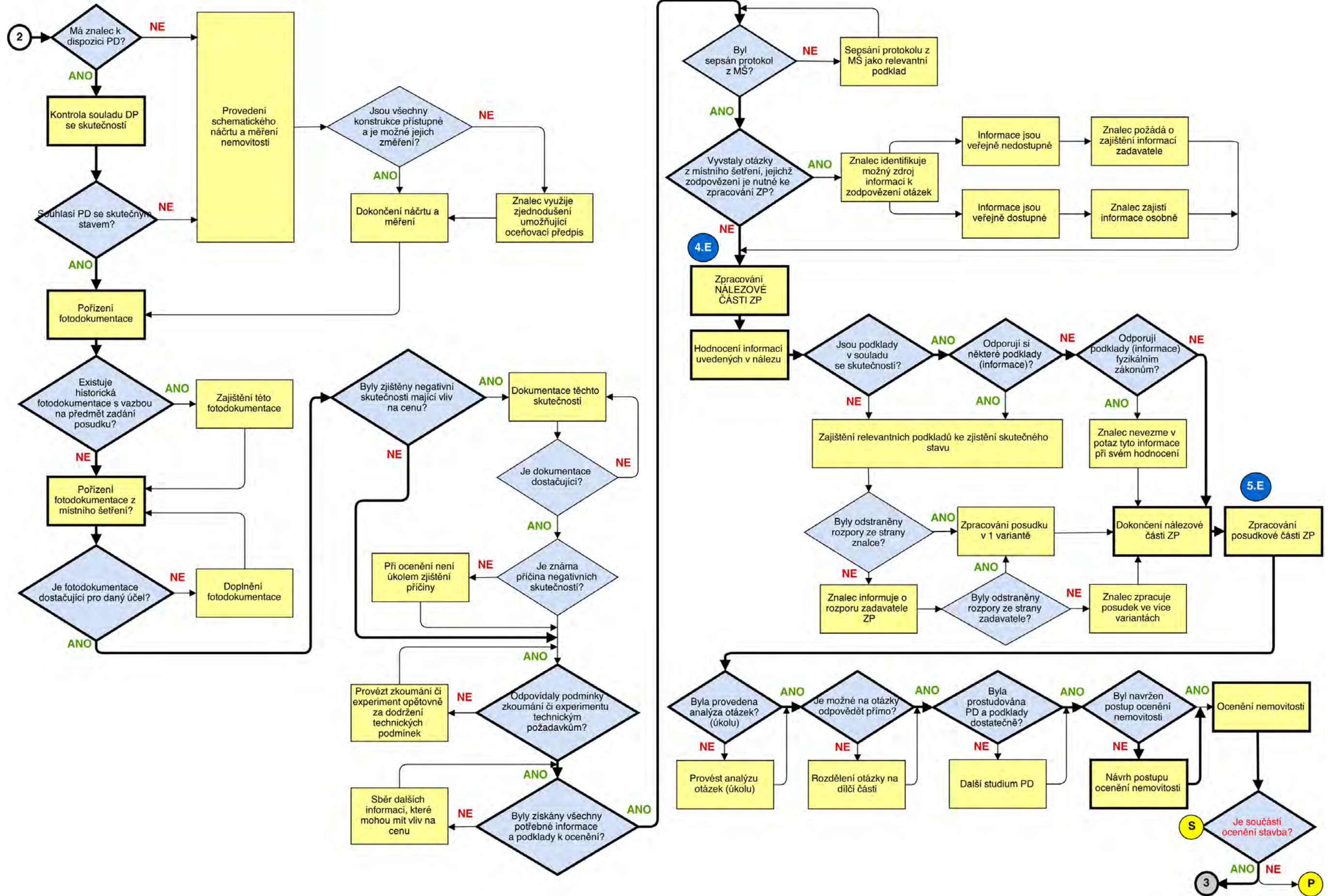
7.Etapa – Kontrola posudku

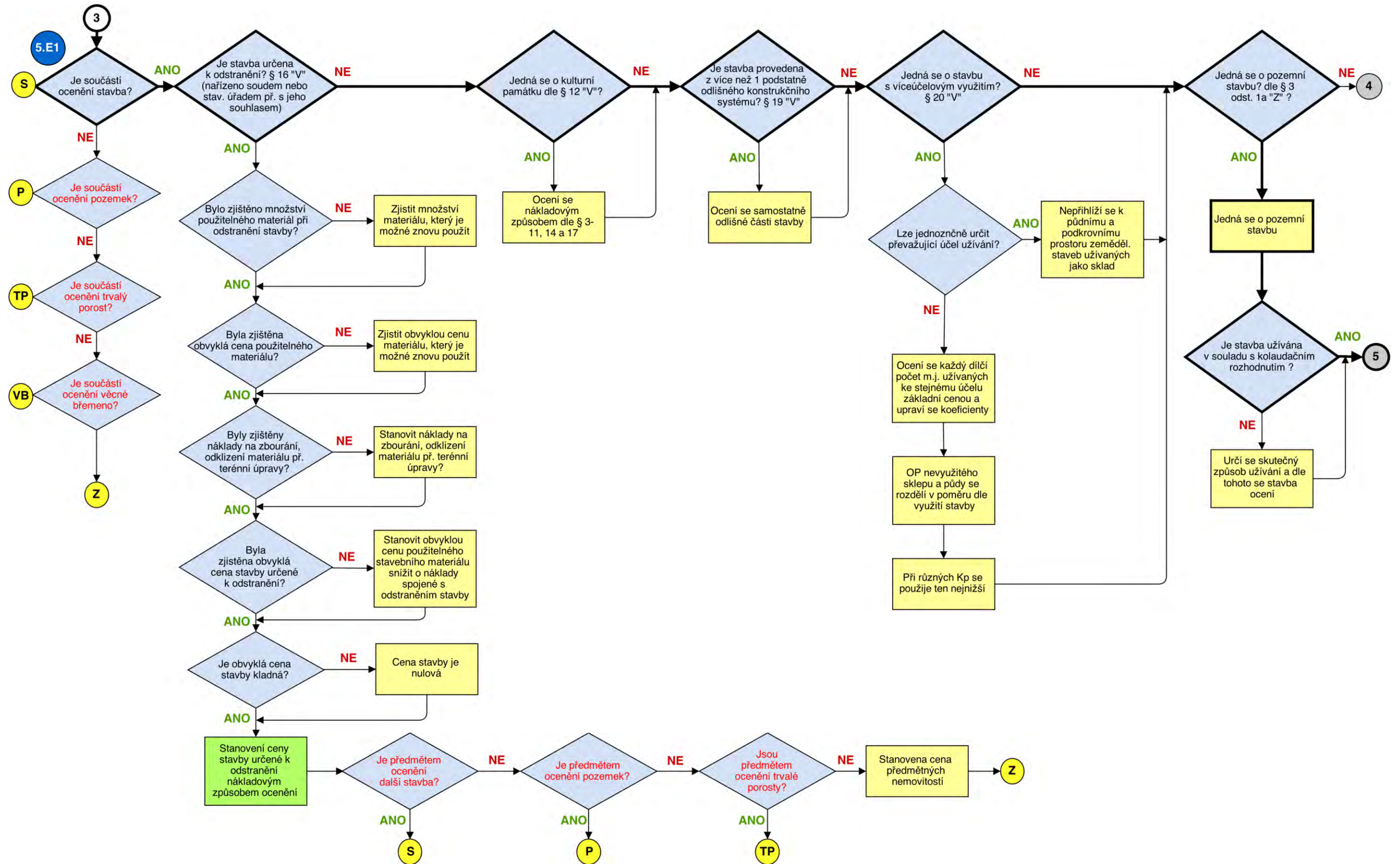
- Označení řetězce 7.E, strana 168 - 169
- Příloha 7 Závěr
- od zahájení kontroly ZP do předání ZP

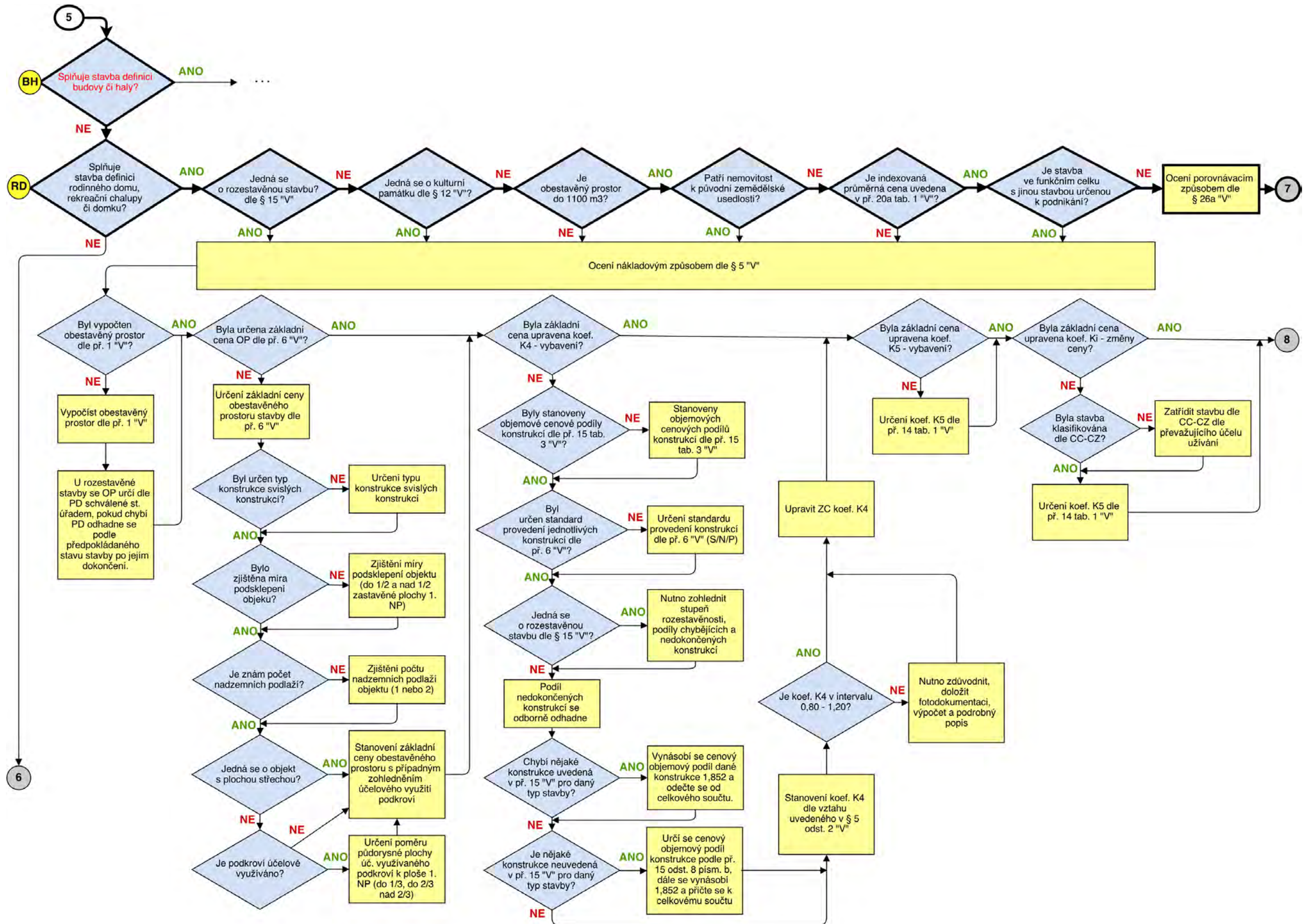
7.4.1 Rozhodovací schéma B – Kontrola správnosti postupu

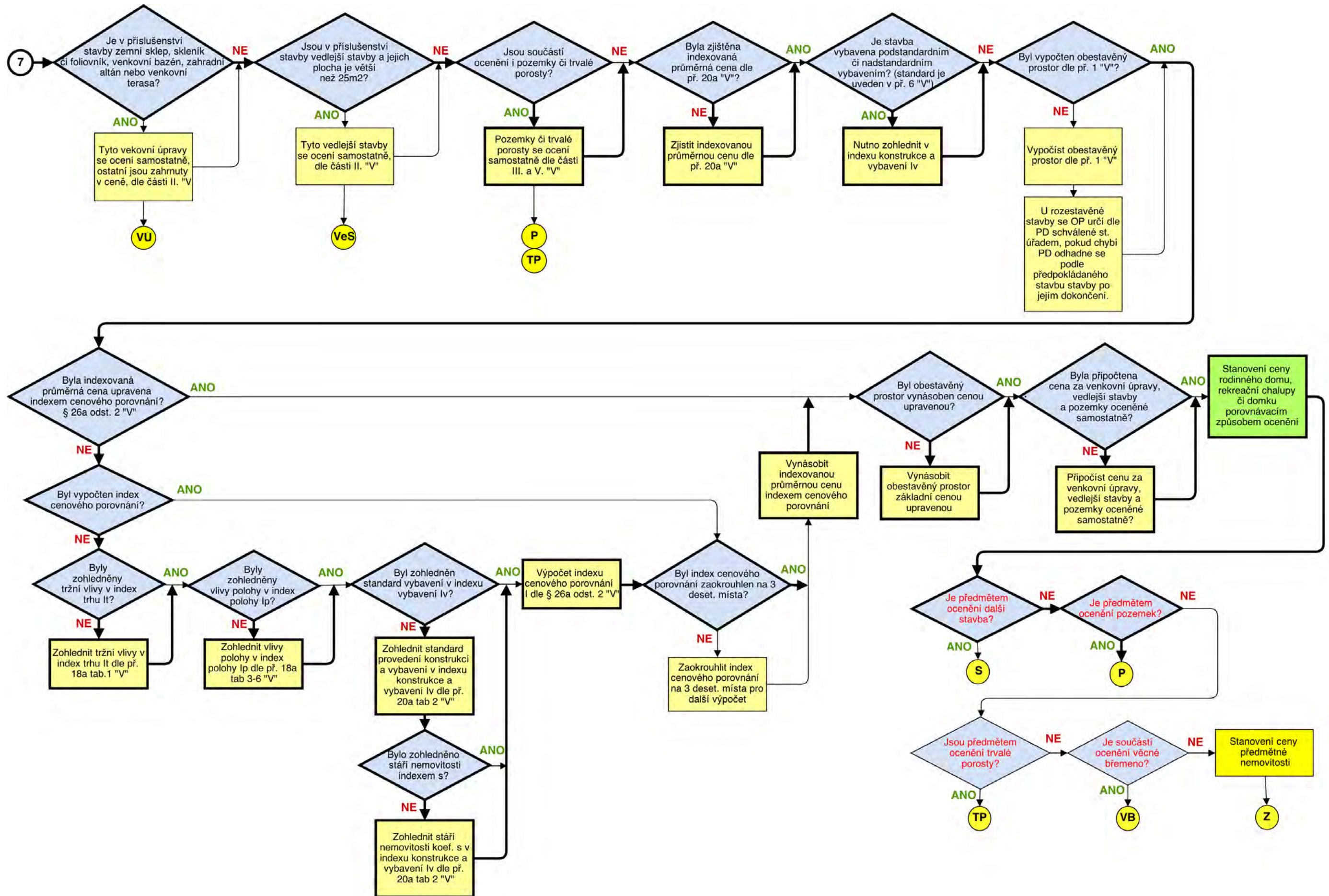


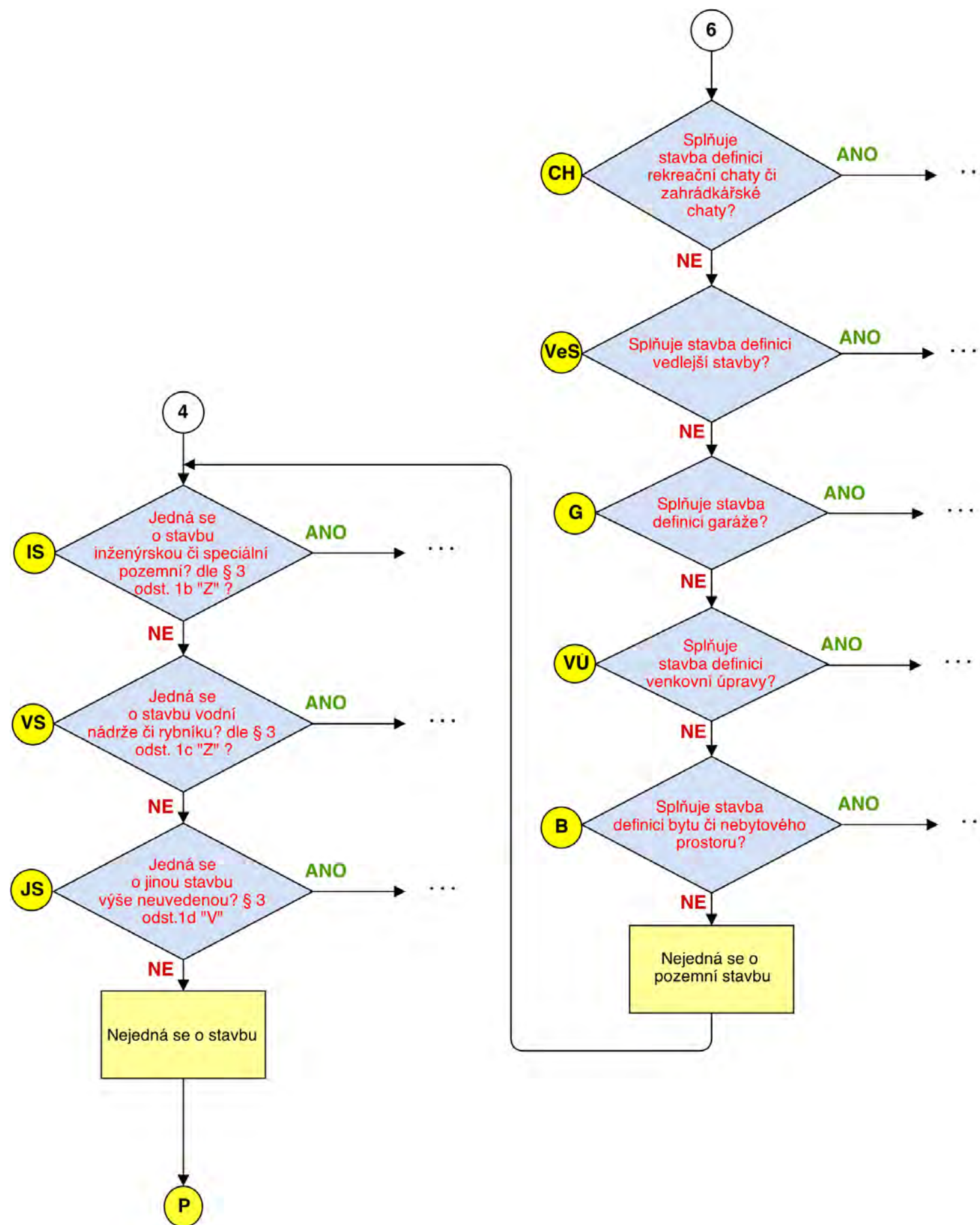


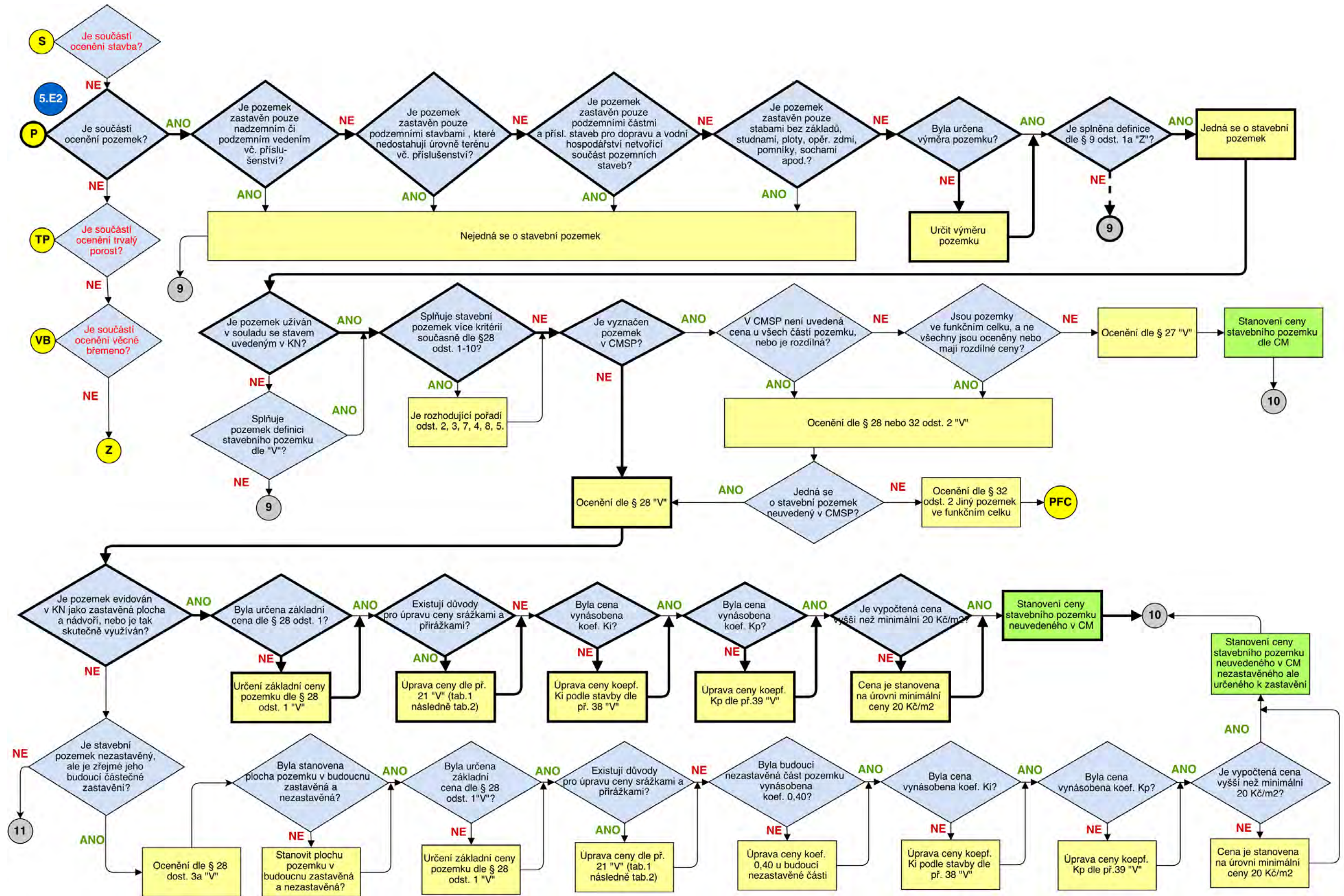


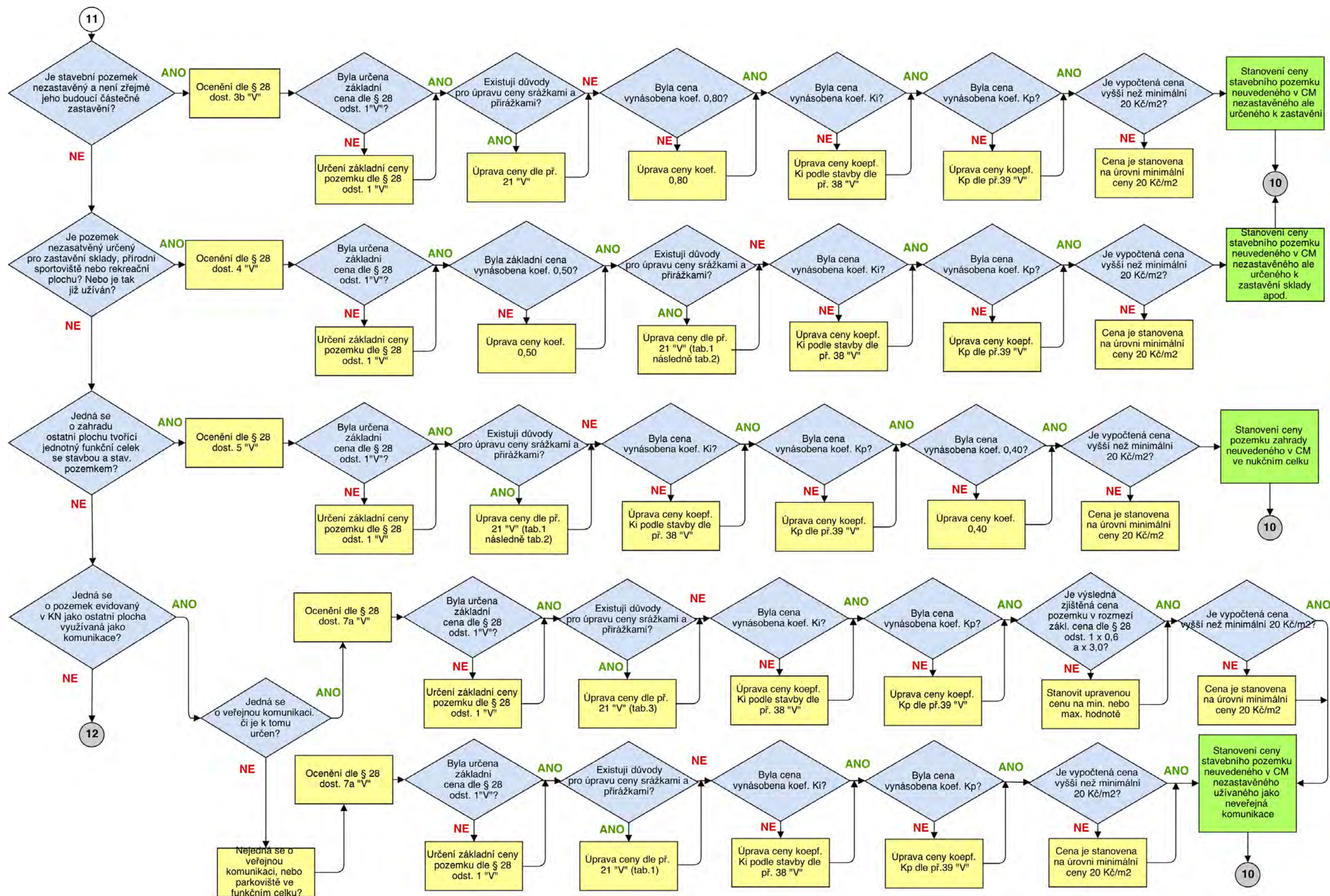


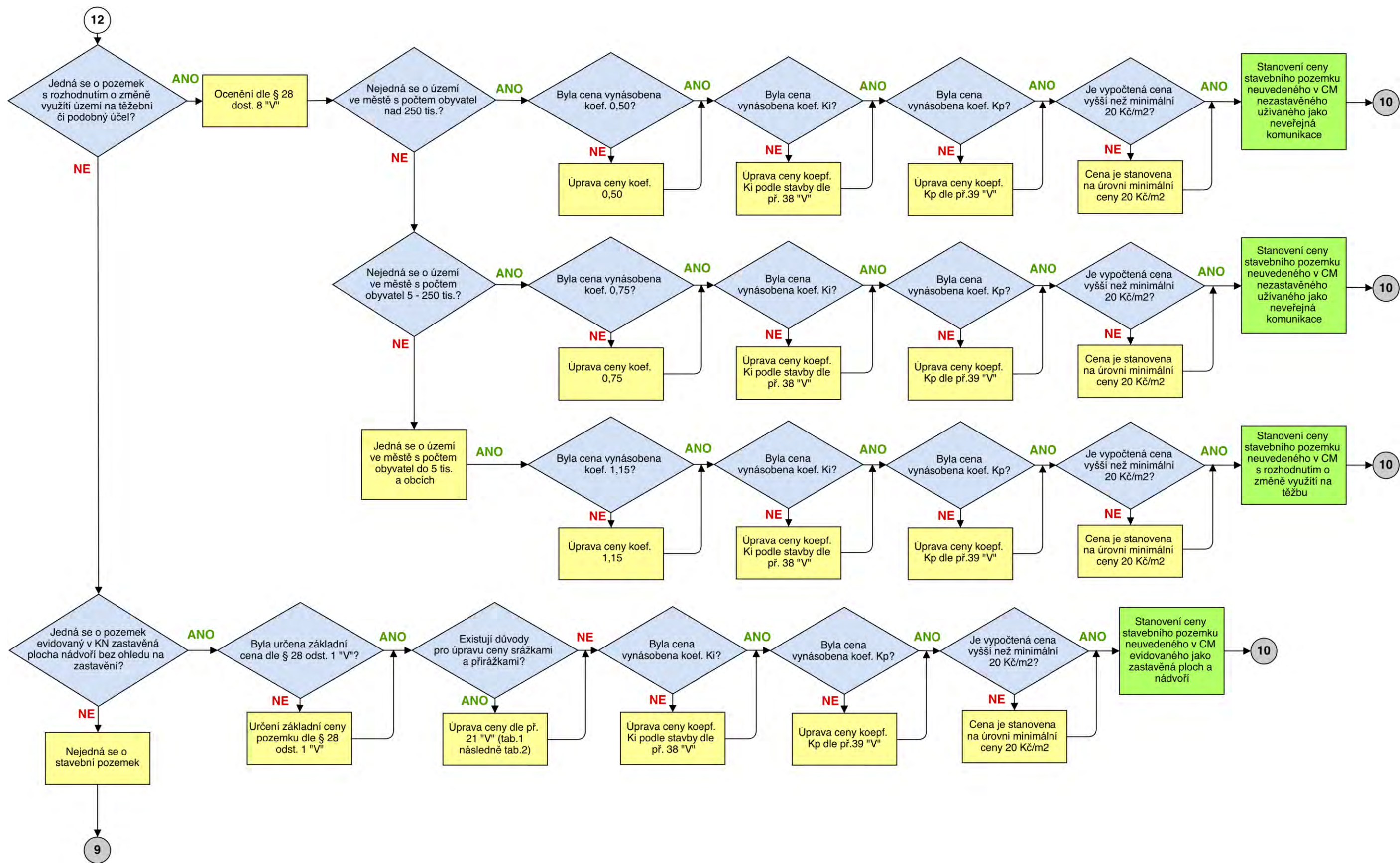


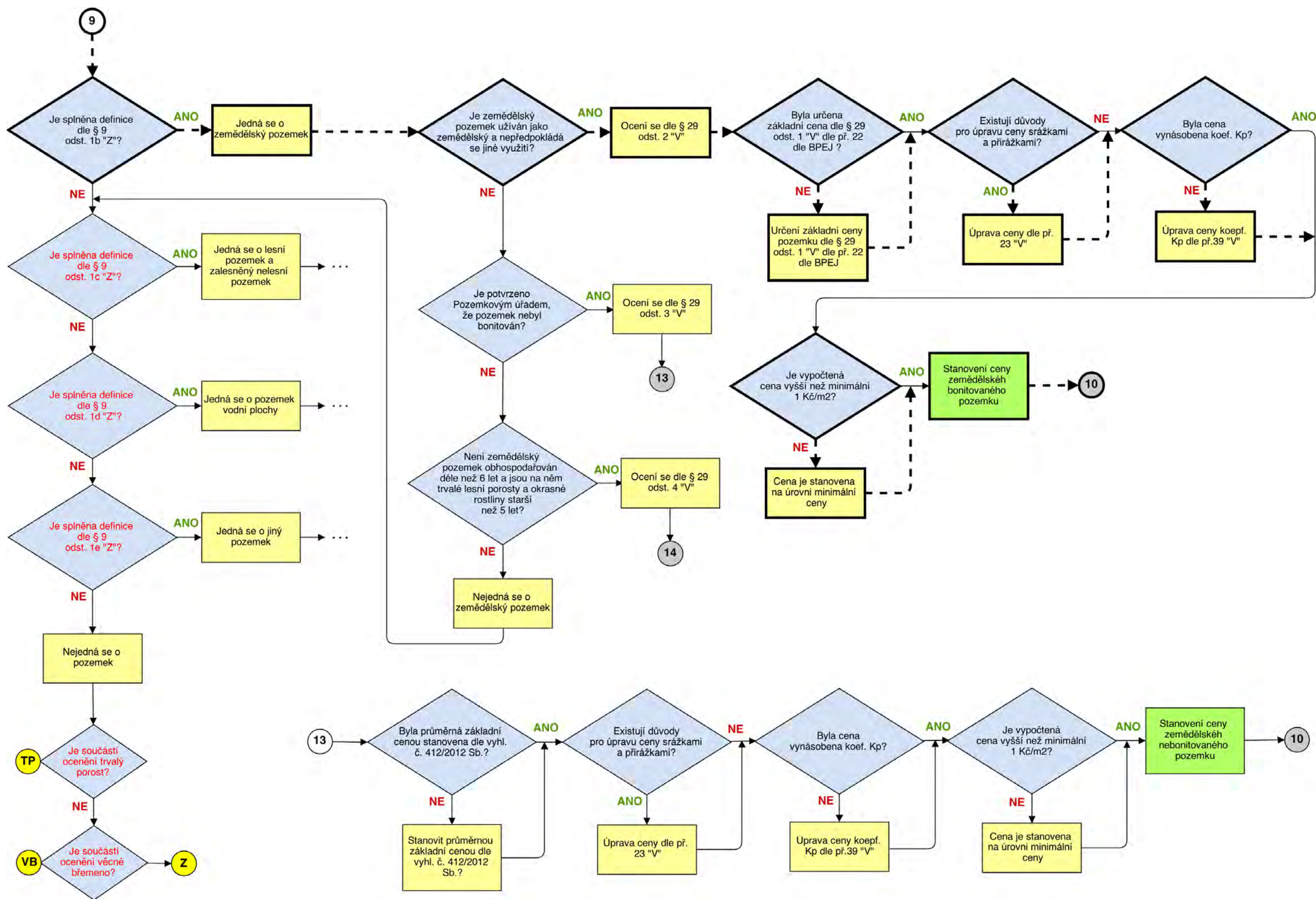


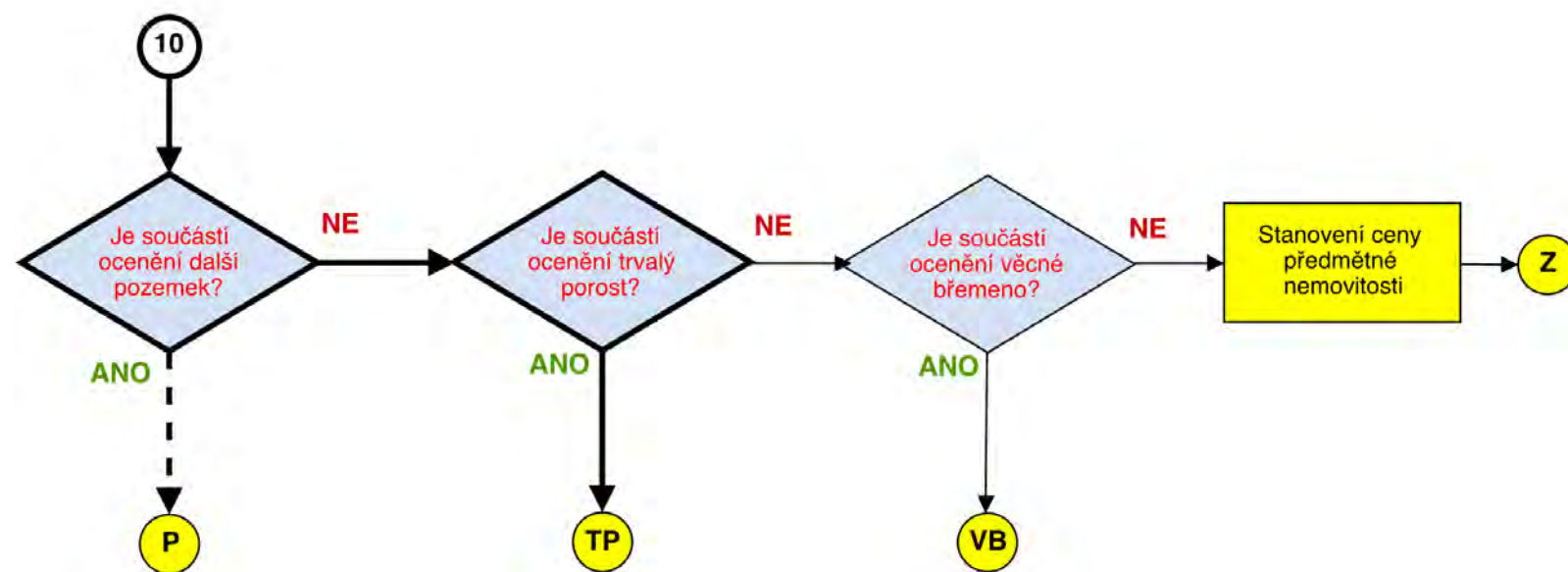
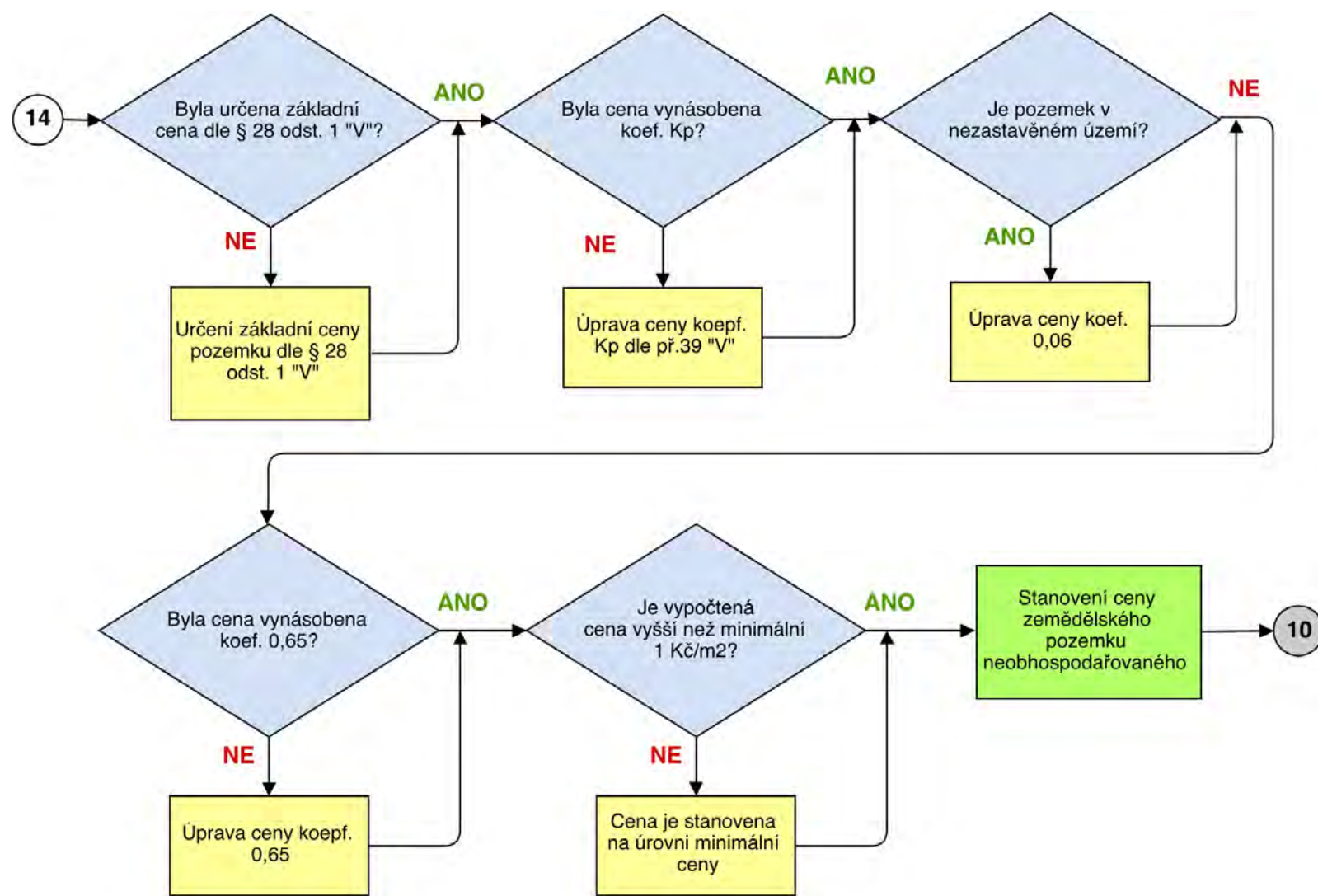


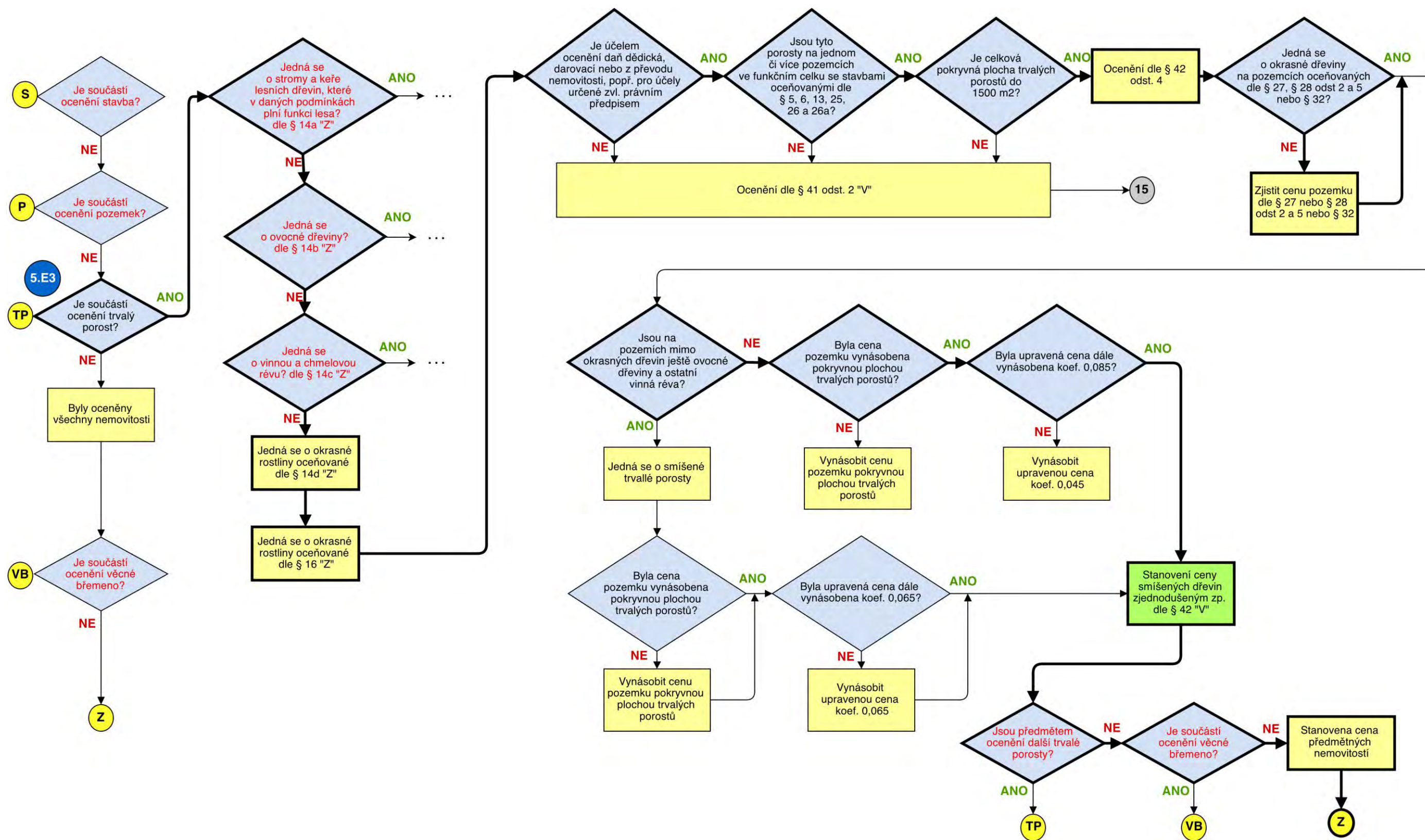


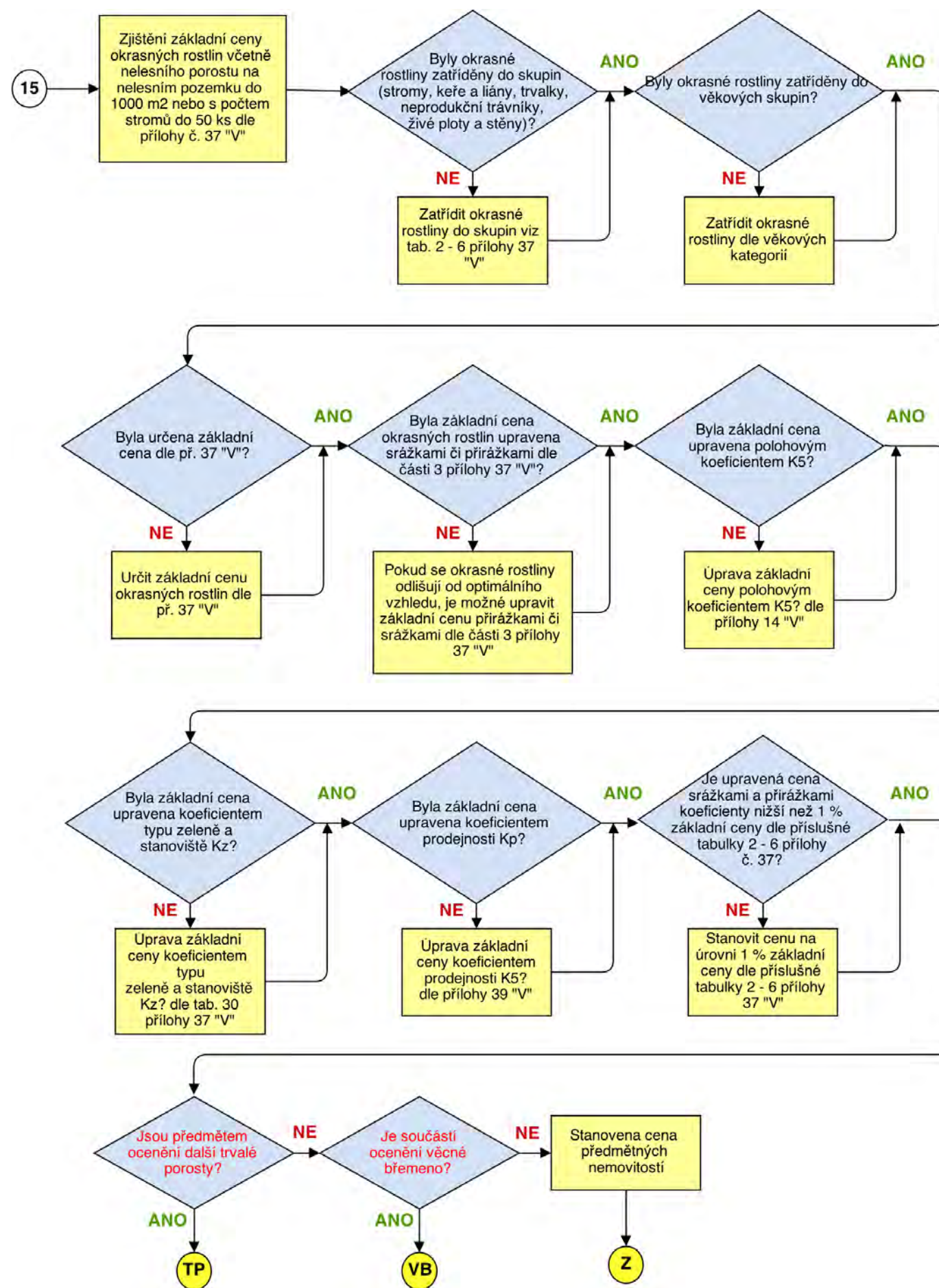


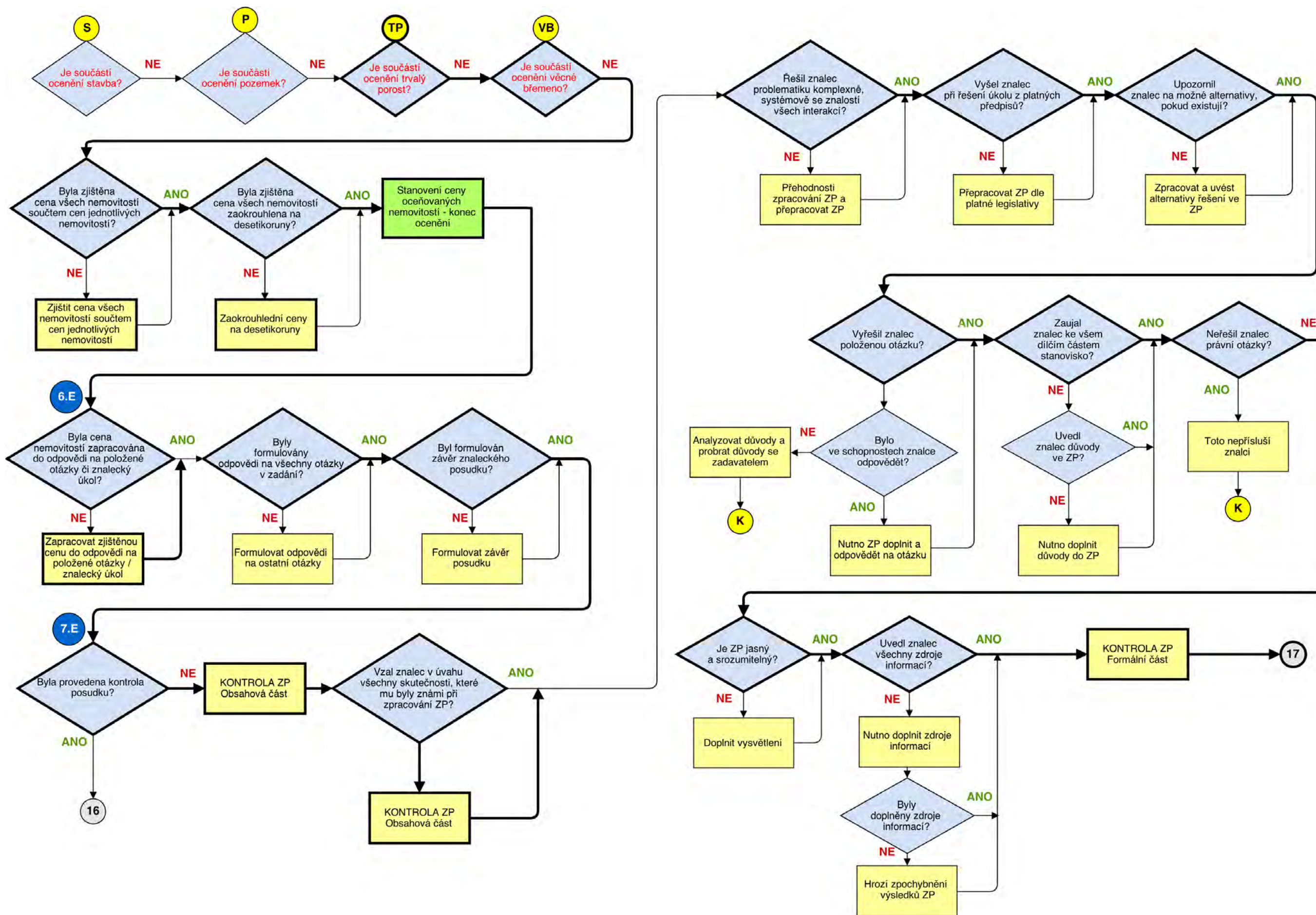


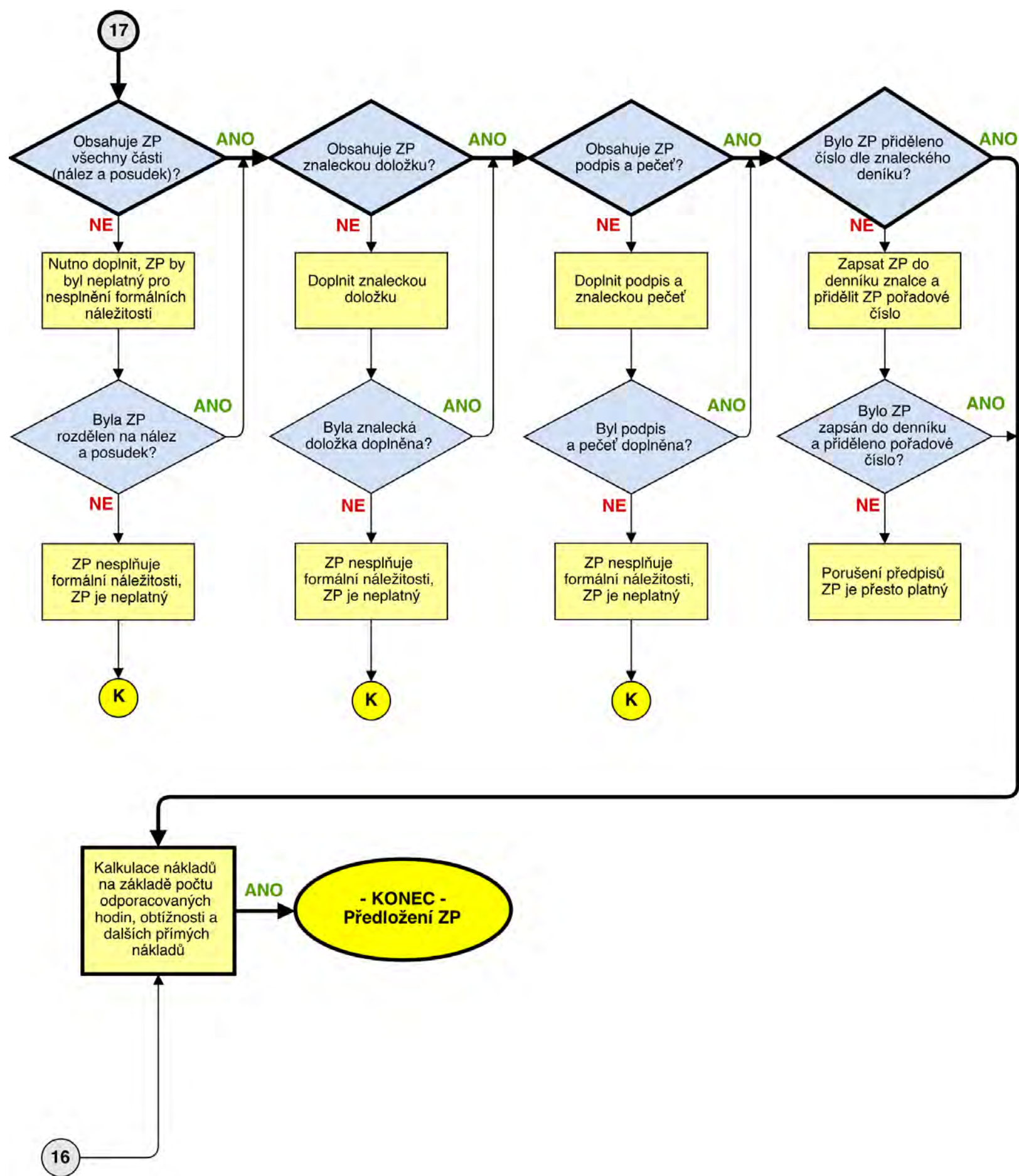












8. Závěr

8.1 Shrnutí poznatků z oblasti rozhodování a oceňování

Na začátku práce byly vyřčeny dvě hypotézy, které mají přímou vazbu na téma disertační práce. Jedna z hypotéz této práce je „*Rozhodování ve znalecké činnosti lze přirovnat k rozhodování manažerského typu.*“ a druhou hypotézou této práce je „*Rozhodovací proces při oceňování nemovitostí lze zobecnit a nalézt v něm společné rysy.*“ Obě tyto hypotézy byly potvrzeny.

V této práci byly vytyčeny následující dílčí cíle:

- **Zmapovat současný stav znalecké praxe v oblasti oceňování nemovitostí;**

Pro účely zmapování stavu znalecké praxe byla provedena podrobná analýza v části rozhodování při oceňování nemovitostí. Byly zmapovány oblasti, které mají přímou vazbu či souvislost s oceňováním, znaleckou činností a rozhodováním. Byla prostudována dostupná odborná literatura i konkrétní znalecké posudky.

Vzhledem k tomu, že znalecká činnost se řídí zákonnou normou, konkrétně zákonem č. 36/1967 Sb. zákon o znalcích a tlumočnících, v platném znění, (tedy zákonem č. 444/2011 Sb.) a jeho prováděcí vyhláškou, systém oceňování včetně oceňování nemovitostí se řídí zákony č. 526/1990 Sb., zákonem o cenách, a zákonem č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku a k němu prováděcí vyhláškou č. 3/2008 Sb., vše v platném znění, je celá oblast poměrně složitá a do značné míry omezuje rozhodování znalce. Studium právní literatury tvoří podstatnou část této části práce.

V oblasti soudního inženýrství se práce soustředila na historický vývoj, znalecké obory, potřebné znalosti a dovednosti znalce potřebné pro správný výkon znalecké činnosti. Nedílnou součástí této části a znalecké činnosti především je etický kodex znalce.

V oblasti oceňování se práce soustředila rovněž na historický vývoj oceňování nemovitostí na území ČR, dále na problematiku vztahu ceny a hodnoty. Byla provedena analýza předmětu a účelu oceňování ve vazbě na druh ceny.

- **Provést analýzu poznatků z oblasti rozhodování a oceňování;**

Problematika rozhodování a oceňování byla podrobně popsána a analyzována. Oblast znalecké činnosti a oceňování nemovitostí je do značné míry regulována platnou legislativou, která tvoří základní omezující podmínky v celém procesu rozhodování.

Samotný proces rozhodování není podřízen žádné zákonné normě. Pravidla pro rozhodování vycházejí především z obecně známých a používaných teorií řízení a rozhodování používaných rovněž v oblasti managementu. Informačním zdrojem pro tuto oblast je odborná literatura především z oblasti managementu.

Přestože neexistuje pro samotný proces rozhodování žádný konkrétní předpis, je rozhodování znalce do značné míry omezeno na postup dle zákonů, které tvoří omezující podmínky pro rozhodování. Poměrně složité legislativní prostředí v kombinaci s pojmovou nejednotností činí orientaci v dané problematice značně složitou.

Nejvíce regulovanou oblastí je cena zjištěná dle zvláštního předpisu (vyhlášky č. 3/2008 Sb., oceňovací vyhláška, v aktuálním znění), která tvoří podstatnou část objemu práce znalce. Právě kvůli silné regulaci je tato část oceňování nemovitostí nejhodnější pro sestavení rozhodovacích schémat, jelikož postup lze formalizovat a dopředu předpokládat.

Naopak nejméně regulovanou oblastí oceňování nemovitostí je cena obvyklá, pro kterou neexistuje předpis, který by formalizoval postup znalce při stanovení ceny obvyklé. Sestavit rozhodovací schéma je pro tuto oblast velmi složité, jelikož znalec není při svém postupu regulován konkrétním předpisem a záleží pouze na něm, na jeho zkušenostech a názoru, jakou metodu či postup použije.

Vlastní rozhodování znalce při oceňování nemovitostí lze úspěšně přirovnat k rozhodování manažerského typu, například k rozhodování projektového manažera, což potvrdila i jedna z hypotéz. To, co mají profese manažera a znalce společného, je především efektivní práce s informacemi v multioborovém prostředí.

- **Definovat základní rozhodovací body (momenty), případně vytvořit modelové schéma pro rozhodování při oceňování nemovitostí;**

V souvislosti se zjištěním podobnosti rozhodování znalce při oceňování nemovitostí s rozhodováním manažera, bylo dále zjištěno, že struktura rozhodovacích problémů i rozhodovacího procesu je obdobná.

Rozhodování znalce bylo rozděleno do tří úrovní. První úroveň je strategické rozhodování o druhu ceny, ke kterému bylo vytvořeno modelové rozhodovací schéma A. Druhou úroveň je taktické rozhodování o správném způsobu ocenění, pro které bylo vytvořeno model rozhodovacího stromu. Třetí úroveň je operativní rozhodování o správném postupu ocenění, pro které bylo vytvořeno modelové rozhodovací schéma B.

Samotný teoretický model rozhodovací procesu opět vychází z obecného pojetí managementu a je tvořeno systémem po sobě jdoucích kroků (fází): Identifikace negativního stavu, Analýza okolí, Formulace problému, Analýza problému, Identifikace kritérií, Přiřazení vah ke kritériím, Formulace alternativních řešení, Analýza alternativních řešení, Vyhodnocení nejlepší varianty, Návrh a implementace řešení a kontrola vyhodnocení efektivnosti realizovaného řešení.

▪ **Navrhnout pravidla standardizovaného postupu rozhodování znalce při oceňování nemovitostí.**

Pravidla standardizovaného postupu rozhodování znalce v oblasti oceňování nemovitostí (viz níže) jsou chápána jako obecná pravidla, aplikovatelná v rozhodovacím procesu při oceňování nemovitostí, která povedou znalce při oceňování nemovitostí ke správnému postupu a výsledku. Při jiném úhlu pohledu na problematiku rozhodování při oceňování nemovitostí je možné, že by byla definována další pravidla. Podrobnější informace viz kapitola 6.5 Pravidla standardizovaného postupu rozhodování znalce při oceňování nemovitostí.

- Znalec by měl rozhodovat na základě dostatečného množství analyzovaných informací.
- Znalec by neměl podceňovat jednoduché problémy.
- Znalec by při rozhodování měl vždy důsledně aplikovat rozhodovací postup jako celek.
- Znalec by měl vždy uplatnit veškeré své znalosti a dovednosti, kterými disponuje.
- Znalec by neměl činit rozhodnutí ve stresu.
- Znalec by měl činit rozhodnutí pouze při znalosti rozhodovacího problému.
- Znalec by měl v celém procesu zpracování znaleckého posudku v oblasti oceňování nemovitostí vždy postupovat systematicky.
- Znalec musí využít existující standardizované postupy.
- Znalec by neměl činit prostá intuitivní rozhodnutí.
- Znalec by měl veškerá rozhodnutí zaznamenat ve znaleckém posudku.
- Znalci nepřísluší rozhodování ve věcech právních.
- Znalec by měl každé své rozhodnutí zvažovat v kontextu důsledků rozhodnutí.

8.2 Význam poznatků pro praxi a vědní obor

Výsledky této práce jednoznačně ukázaly na rozsáhlost a komplikovanost problematiky oceňování nemovitostí, která souvisí s její interdisciplinární podstatou a složitou legislativou.

Oblast oceňování nemovitostí z pohledu rozhodování je velice různorodá. V závislosti především na platné legislativě existují oblasti v oceňování nemovitostí, pro které je obtížné vytvořit rozhodovací model. Takovou oblastí je cena obvyklá, pro kterou sice existuje přesná definice, ale zároveň neexistuje předpis, který by definoval přesný postup ocenění. Tato oblast je charakteristická větší volností v oblasti rozhodování při oceňování nemovitostí. Přesným opakem je pak oblast ceny zjištěné (zjištěné dle zvláštního předpisu, tj. vyhlášky č. 3/2008 Sb., oceňovací vyhlášky, v platném znění), která je legislativně popsána velice podrobně, a proto je mnohem jednodušší vytvořit pro tuto oblast rozhodovací model, protože postup ocenění lze přesně predikovat. V této oblasti prakticky neexistuje rozhodovací volnost, téměř veškerá rozhodnutí konaná znalcem jsou řízena platnou legislativou. Grafické rozhodovací modely dávají přehled o složitosti celého procesu, avšak jejich nevýhodou je jejich složitost plynoucí z komplikované legislativy.

Obecný rozhodovací proces viz obrázek 10, lze však aplikovat na všechny oblasti oceňování nemovitostí. Rovněž definovaná pravidla standardizovaného postupu rozhodování znalce při oceňování nemovitostí lze aplikovat na celou oblast rozhodování znalce při oceňování nemovitostí.

8.3 Závěrečné slovo

Jak již bylo mnohokrát řečeno, problematika oceňování nemovitostí je oblast značně obsáhlá a různorodá. Některé oblasti jsou více či méně regulovány platnou legislativou. Tato různorodost de facto neumožňuje sestavit jednotný univerzální rozhodovací model aplikovatelný na všechny oblasti. Jedná se především o oblasti s minimální regulací, kde je velice obtížné předem definovat postup a k tomuto postupu navrhnout rozhodovací schéma. Naopak pro oblast se značnou regulací lze poměrně snadno postup predikovat dopřede a vytvořit rozhodovací schéma. Nevýhodou těchto schémat je jejich značná složitost, která je přímo-úměrná složitosti existující platné legislativy, která danou oblast reguluje.

Přesto se podařilo vytvořit rozhodovací schéma, rozhodovací strom aplikovatelné pro oblast ceny zjištěné a popsat obecné rozhodovací schéma aplikovatelné na celou oblast oceňování nemovitostí, podobně jako obecná pravidla pro rozhodování.

Doporučení na závěr: Jakékoliv snahy zjednodušit, zpřehlednit danou problematiku, třeba jen v oblasti sjednocení názvosloví by byly ku prospěchu věci.

9. Seznam použitých zdrojů

- ALLIEV, A.; ALLIT, R. *Soft Computing and its Applications*. UK, Word Scientific Publishing Co., 2002. ISBN 981-02-4700-1.
- BARADÁČ, A. a kolektiv. *Věcná břemena od A do Z*. Brno: Linde, 2009. 364 s. ISBN 978-80-7201-761-4.
- BELLMAN, R. A.; ZADEH, L. A.: *Decision Making in Fuzzy Environment*. New York: Management Sciences, 1970.
- BĚLOHLÁVEK, F. *Desatero manažera. 2. vydání*. Praha: Computer Press, 2003. ISBN 80-7226-873-2.
- BRADÁČ, A. a kolektiv. *Teorie oceňování nemovitostí*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2008. 736 s. ISBN 978-80-7204-578-5.
- BRADÁČ, A. *Ke 100. výročí narození zakladatele ÚSI Ing. Smrčka*. XVI. Konference absolventů studia technického znalectví. Brno: ÚSI, 2007. ISBN 978-80-7204-491-7.
- BRADÁČ, A. *Soudní inženýrství. 4. vydání*. Brno: CERM, 1997. 725 s. ISBN 80-7204-133-9.
- BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí. 4. přepracované vydání*, Brno: CERM, 2004. 578 s. ISBN 80-7204-332-3.
- BRADÁČ, A.; KLEDUS, M.; KREJČÍŘ, P. *Úvod do soudního znalectví*. Brno: CERM, 2004. 220 s. ISBN 80-7204-365-X.
- BRADÁČ, A.; KLEDUS, M.; WEIGEL, L. *Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem I. Díl 1897-1984*. Brno: CERM, 2002. 283 s. ISBN 80-7204-254-8.
- BRADÁČ, A.; KLEDUS, M.; WEIGEL, L. *Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem II. Díl 1985-1994*. Brno: CERM, 2002. 205 s. ISBN 80-7204-251-3.
- BRADÁČ, A.; KLEDUS, M.; WEIGEL, L. *Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem III. Díl 1994-1997*. Brno: CERM, 2004. 195 s. ISBN 80-7204-335-8.
- BRADÁČ, A.; KREJČÍŘ, P.; HALLEROVÁ, A. *Úřední oceňování majetku 2005*. Brno: CERM, 2005. 295 s. ISBN 80-7204-372-2.
- BROŽOVÁ, H.; Houška, M. *Základní metody operační analýzy (systémové analýzy)*. Skripta Česká zemědělská univerzita v Praze. Praha: CREDIT Praha, 2003. 245 s. ISBN 80-213-0951-2.
- ČERNÝ, M.; GLÜCKAUFOVÁ, D.: *Vícekritériální rozhodování za neurčitosti*. Praha: Academia, 1987. 146 s. ISBN:21-123-8.
- DONNELLY, J. H.; GIBBON, J. L.; IVANCEVICH, J. M. *Management*. Vyd. 2. Praha: Grada Publishing, 2005. 817 s. ISBN 80-7169-422-3.
- DOSTÁL, P. *Pokročilé metody analýz a modelování – metodická příručka pro kombinovanou formu studia*. Brno: Akademické nakladatelství CERM Brno, 2006, 64 s. ISBN 80-214-3324-8.
- DOSTÁL, P.; Rais, K. *Operační a systémová analýza – I. a II. díl*. Brno: CERM Brno, 2004, ISBN 80-214-2803-1.
- ECKER, J.G.; KUPFERSCHMID, M. *Introduction to Operations Research*. Malabar: Krieger Publishing Company, ISBN 0-89464-576-5.

- FORT, J.; ŠVECOVÁ, L. a kol. *Manažerské rozhodování, Postupy, metody a nástroje*. Praha: Ekopress. 2010. 478 s. ISBN 978-80-86929-59-0.
- FORT, J.; DĚTINA, J.; HRŮZOVÁ, H.: *Manažerské rozhodování*. Praha: Ekopress, 2006. 231 s. ISBN: 80-86929-15-9.
- FOTR, J. *Managerská rozhodovací analýza*. Praha: VŠE, 1992.
- FOTR, J.; DĚTINA, J.; HRŮZOVÁ, H. *Manažerské rozhodování, 3. upravené a rozšířené vydání*. Praha: Ekopress, 2003. 250 s. ISBN 80-86119-69-6.
- FOTR, J.; DĚTINA, J.: *Manažerské rozhodování*. Praha: Vysoká škola ekonomická, Praha, 1994. 170 s. ISBN: 80-7079-939-0.
- FOTR, J.; HOŘICKÝ, K.: *Rozhodování. Řešení rozhodovacích problémů řízení*. Praha: Institut řízení, 1988. 238 s.
- FOTR, J.; SOUČEK, I. *Podnikatelský záměr a investiční rozhodování*. Praha: Grada publishing, 2005. 356 s. ISBN 80-247-0939-2.
- FOTR, J.; ŠVECOVÁ, L. a kol. *Manažerské rozhodování, postupy, metody a nástroje. 2. Vydání*. Praha: EKOPRESS, 2010. 478 s. ISBN: 978-80-86929-59-0.
- GELBTUCH, H. C. *Real Estate Valuation in Global Markets*. Chicago: Appraisal Institut, 2011. ISBN 978-1-935328-12-4.
- GRIFFIN, R. W. *Management*. Boston: Houghton Mifflin College Div, 1999. 747 s. ISBN: 0-395-89351-8.
- HÁBA, J.; JANAS, T.; ŠVANCAROVÁ, Š. *Slovník definic a výklad některých vybraných pojmů stavebního práva, díl II. CD ROM*. Brno: Znalci a odhadci, spol. s.r.o. 2004.
- HNILICA, J.; FOTR, J. *Aplikovaná analýzy rizika ve finančním managementu a investičním rozhodování*. Praha: Grada Publishing, 2009. 261 s. ISBN: 978-80-247-2560-4.
- KREJZA, Z. *Cena a životní cyklus stavebního díla*. Sborník odborného semináře stavebního veletrhu STAVEX 2006, Brno: VUT v Brně FAST, 2006. ISBN 80-214-3189-X.
- KREJZA, Z. *Oceňování nemovitostí*. Sborník doktorandské konference UTB Zlín 2005. Zlín: UTB Zlín, 2005. ISBN 80-7318-257-2.
- KREJZA, Z. *Právní úprava znalecké činnosti*. Sborník doktorandské konference Juniorstav 2005. Brno: VUT v Brně FAST, 2005. ISBN 80-214-2832-5.
- KREJZA, Z. *Which issues are impacting on the expert in real estate valuation?*. Sborník doktorandské konference Juniorstav 2006. Brno: VUT v Brně FAST, 2006. ISBN 80-214-3113-X.
- KREJZA, Z. *Znalec versus manager*. XVI. Konference absolventů studia technického znalcetví. Brno: ÚSI, 2007. ISBN 978-80-7204-491-7.
- KREJZA, Z.; KRISTIÁNOVÁ, L. *Tržní cena nemovitostí a faktory, které jí ovlivňují*. Sborník doktorandské konference UTB Zlín 2006. Zlín: UTB Zlín, 2006. ISBN 80-7318-384-6.
- MATIČKA, R. *Využití metod multikriteriálního hodnocení ve znalecké praxi – část 1*. Soudní inženýrství, 1994.
- MATIČKA, R. *Využití metod multikriteriálního hodnocení ve znalecké praxi – část 2*. Soudní inženýrství, 1994.

- NICKA, N. J. *Solving in Business and Management*. Londýn: Chapman and Hall 1991.
- PELIKÁN, J. *Diskrétní modely v operačním výzkumu*. Praha: Professional Publishing, 2001. ISBN 80-8641-917-7.
- PUCHÝŘ, B. *Hodnotové inženýrství, elektronická studijní opora*. Brno: VUT FAST. 2010.
- RADA, V. *Teorie rozhodovacích procesů, modul 03, metody 1*, studijní opora. Brno: VUT FAST. 2007. 84 s.
- RADA, V.: *Teorie rozhodovacích procesů, modul 04, metody 2, studijní opora*. Brno: VUT FAST, 2007. 52 s.
- RAIS, K. *Operační a systémová analýza I – studijní text pro kombinovanou formu studia*. Brno: FP VUT v Brně, 2006.
- RAIS, K.; SMEJKAL, V. *Řízení rizik*. Praha: GRADA Praha, 2003. 270 s. ISBN 80-247-0198-7.
- ROBBINSON, S.; P. COULTER, M. *Management*. Praha: Grada Publishing, 2005. 600 s. ISBN 80-247-0495-1.
- SKOŘEPA, M. *Rozhodování jednotlivce: teorie a skutečnosti*. Praha: Karolinu, 2005. 155 s. ISBN: 80-246-0960-6.
- SOKOL, A.; PINC, Z. *Antropologie a etika*. Praha: Triton, 2004. ISBN: 80-7254-372-5.
- SVOZILOVÁ, A. *Projektový management*. Praha: Grada Publishing, 2007. ISBN 80-247-1501-5.
- ŠULEŘ, O. *Managerské techniky II*. Olomouc: Rubico, 2003. 212 s. ISBN 80-858-3987-3.
- ŠULEŘ, O. *Managerské techniky III*. Olomouc: Rubico, 2003. 150 s. ISBN 80-858-3990-3.
- TAHA, H. A. *Operations Research: An Introduction*, Eighth edition. New Jersey: Prentice Hall, 2006. ISBN 978-0131-8892-31.
- TALAŠOVÁ, J. *Fuzzy metody vícekritériálního hodnocení a rozhodování*. Olomouc: Vydavatelství UP, 2003. 179 s. ISBN 80-244-0614-4.
- TEYSSLER, V.; KOTYŠKA, A. *Technický slovník naučný, ilustrovaná encyklopedie věd technických, díl XVII*. Praha: Nakladatelství Borský a Šulc. 1949. 17 svazků.
- TOMEK, G.; VÁVROVÁ, V. *Řízení výroby. 1. vyd.* Praha: Grada Publishin, 1999. ISBN 80-7169-578-5.
- TUHOVČÁK, L.; ŠEREK, M. *Operační a systémová analýza pro obor vodní hospodářství a vodní stavby – návody do cvičení*. Brno: VUT v Brně, 1991, ISBN 80-214-0280-6.
- VEBER, J. *Management – základy, prosperita, globalizace*. Praha: Management Press, 2005. 700 s. ISBN 80-7261-029-5.
- VEBER, J. *Základy managementu*. Praha: Fortuna, 2003. 136 s. ISBN: 80-7168-654-9.
- VONDRÁČEK, L.; VONDRÁČKOVÁ, O. *Moderní management v teorii a praxi*. Praha: Management Press, 2006. 295 s. ISBN 80-7261-143-7.
- WEIGEL, L. *Oceňování nemovitostí podle předchozích cenových předpisů 1897-1994*. Brno: CERM, 2002. 161 s. ISBN 80-7204-259-9.

Vyhláška č. 137/1998 Sb., o *obecných technických požadavcích na výstavbu*, ve znění vyhlášky č. 268/2009 Sb. Dostupné na <http://www.tzb-info.cz/pravni-predpisy/vyhlaska-c-268-2009-sb-o-technicky-pozadavcich-na-stavby>

Vyhláška č. 3/2008 Sb., o *provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů*, ve znění vyhlášky č. 450/2012 Sb. In *Cenový věstník MF, Ročník XXXI. Částka 1*, vydáno dne 8. Ledna 2013.

Vyhláška č. 37/1967 Sb., *prováděcí vyhláška k zákonu č. 36/1967 Sb.*, ve znění vyhlášky č. 432/2002 Sb. Dostupné na <http://www.sagit.cz/pages/sbirkatxt.asp?sn=y&hledany=432%2F2002&zdroj=sb02432&cd=76&typ=r>

Zákon č. 140/1961 Sb. *trestní zákon*. Dostupný na http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=140/1961&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy (nahrazen zákonem č. 40/2009 Sb.)

Zákon č. 141/1961 Sb., o *trestním řízení soudním*, ve znění zákona č. 135/2008 Sb. Dostupné na <http://www.sagit.cz/pages/sbirkatxt.asp?sn=y&hledany=141%2F1961&zdroj=sb08135&cd=76&typ=r>

Zákon č. 151/1997 Sb., o *oceňování majetku a související předpisy*, ve znění zákona č. 350/2012 Sb. Dostupné na <http://www.uplnezneni.cz/zakon/151-1997-sb-o-ocenovani-majetku-a-o-zmene-nekterych-zakonu-zakon-o-ocenovani-majetku/>

Zákon č. 183/2006 Sb., *stavební zákon a prováděcí předpisy*, ve znění zákona č. 350/2012 Sb. Dostupné na <http://www.tzb-info.cz/pravni-predpisy/zakon-c-183-2006-sb-o-uzemnim-planovani-a-stavebnim-radu-stavebni-zakon>.

Zákon č. 20/1987 Sb., o *státní památkové péči*, ve znění zákona č. 124/2011 Sb. Dostupné na <http://www.uplnezneni.cz/zakon/20-1987-sb-o-statni-pamatkove-peci/>

Zákon č. 254/2001 Sb., o *vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon)*, ve znění zákona č. 150/2010 Sb. Dostupné na <http://www.tzb-info.cz/pravni-predpisy/zakon-c-254-2001-sb-a-souvisejici-predpisy>

Zákon č. 344/1992 Sb., o *katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon)*, ve znění zákona č. 227/2009 Sb. Dostupné na <http://www.uplnezneni.cz/zakon/344-1992-sb-o-katastru-nemovitosti-ceske-republiky-katastralni-zakon/>

Zákon č. 357/1992 Sb., o *dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí*, ve znění zákona č. 500/2012 Sb. Dostupné na <http://www.uplnezneni.cz/zakon/357-1992-sb-o-dani-dedicke-dani-darovaci-a-dani-z-prevodu-nemovitosti/>

Zákon č. 36/1967 Sb., o *znalcích a tlumočnících*, ve znění zákona č. 444/2011 Sb. Dostupné na <http://www.sagit.cz/pages/sbirkatxt.asp?zdroj=sb11444&cd=76&typ=r>

Zákon č. 40/1964 Sb., *občanský zákoník*, ve znění zákona č. 428/2011 Sb. Dostupné na <http://www.uplnezneni.cz/zakon/40-1964-sb-obcansky-zakonik/>

Zákon č. 40/2009 Sb., *trestní zákon*, ve znění zákona č. 428/2011 Sb. Dostupné na <http://www.uplnezneni.cz/zakon/40-2009-sb-trestni-zakonik/>

Zákon č. 455/1991 Sb., o *živnostenském podnikání*, ve znění zákona č. 221/2012 Sb. Dostupné na <http://www.uplnezneni.cz/zakon/455-1991-sb-o-zivnostenskem-podnikani-zivnostensky-zakon/>

Zákon č. 526/1990 Sb., o *cenách*, ve znění zákona č. 403/2009 Sb. Dostupný na http://www.pravnipredpisy.cz/predpisy/ZAKONY/2009/403009/Sb_403009_-----_.php

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, Dostupný na <http://www.uplnezneni.cz/clanky/novy-obcansky-zakonik-cast-prvni/>

ČSN 736057 *Jednotlivé a řadové garáže, Základní ustanovení*. Vydal Úřad pro normalizaci a měření. 1987

International Valuation Standards 2007. London: International Valuation Standards Committee, 2007.

Medzinárodné štandardy pre ohodnocovanie, šieste vydanie, 2003. Bratislava: Slovenská Asociácia Znalcov. 2003. ISBN 80-969-248-5-0.

Všeobecné pojistné podmínky pro pojištění věci a jiného majetku a pojištění odpovědnosti za škodu občanů VPPMO 1/11 s účinností 1. 4. 2011 (Allianz pojišťovna)

Encyklopedie [on-line]. Dostupné z <http://encyklopedie.vseved.cz>

Encyklopedie Co je co [on-line]. Dostupné na <http://www.cojeco.cz>

Encyklopedie v pohybu [on-line]. Dostupné na <http://www.vseved.cz>

Business Network [on-line]. Dostupné na <https://managementmania.com>

Slovník cizích slov [online]. Dostupné na <http://slovník-cizich-slov.abz.cz/web.php/slovo/analyza>

Ústav soudního inženýrství [on-line]. Dostupné na <http://www.usi.vutbr.cz>

Znalecký ústav equita consultig. [on-line], Dostupné na www.equita.cz

10. Seznamy

10.1 Seznam obrázků

Obrázek 1 – Architektura soudního inženýrství v informační společnosti	13
Obrázek 2 – Mapa oceňovacích období a etapy příbuzných oceňovacích předpisů	38
Obrázek 3 Závislost hodnoty a ceny	44
Obrázek 4 Závislost ceny na nabídce a poptávce	45
Obrázek 5 Průběh analytického a lineárního opotřebení stavby	52
Obrázek 6 Obvyklá struktura kalkulačního vzorce	55
Obrázek 7 Graf závislosti rizika na znalostech a informacích	83
Obrázek 8 Obecné pojetí rozhodovacího systému	97
Obrázek 9 Řídící model – Vedení a řízení.	98
Obrázek 10 Model rozhodovacího procesu pro znaleckou činnost ¹⁰⁰	102
Obrázek 11 Otevřený graf – rozhodovací strom	108
Obrázek 12 Uzavřený graf – rozhodovací schéma	109

10.2 Seznam tabulek

Tabulka 1 Slovní vyjádření pravděpodobnosti	107
Tabulka 2 Zobecněný rozhodovací proces při zpracování ZP pro oblast ocenění nemovitostí ¹⁵³	124

10.3 Seznam použitých zkratek a symbolů

„V“	Vyhláška č. 3/2008 Sb., oceňovací vyhláška
„Z“	Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
...	Pokračování rozhodovacího procesu (pouze v elektronické příloze)
B	Byt
BH	Budova a hala
CF	Cash flow (peněžní toky)
CZ	Cena zjištěná
ČR	Česká republika
ČSR	Česká socialistická republika
DPH	Daň z přidané hodnoty
G	Garáž
CH	Chata
JKSO	Jednotná klasifikace stavebních objektů
JS	Jiná stavba
K	Konec rozhodovacího procesu
MSp	Ministerstvo spravedlnosti
MŠ	Místní šetření
OP	Obestavěný prostor
P	Pozemek
PČR	Policie České republiky
PD	Projektová dokumentace
PFC	Pozemek ve funkčním celku
RD	Rodinný dům
S	Stavba
SZ	Státní zastupitelství
THU	Technicko-hospodářský ukazatel
TP	Trvalý porost
TSKP	Třídník stavebních konstrukcí a prací
VB	Veřejná bezpečnost (dnes Policie ČR)
VB	Věcné břemeno
VeS	Vedlejší stavby
VRN	Vedlejší rozpočtové náklady
VU	Venkovní úprava
Z	Závěr
ZC	Základní cena
ZP	Znalecký posudek
ZRN	Základní rozpočtové náklady

11. SEZNAM PŘÍLOH

Příloha 1 Znalecký posudek – praktický příklad
[tištěná]

Příloha 2 Rozhodovací strom – Určení správného způsobu ocenění
[elektronická ve formátu pdf]

Příloha 3 Rozhodovací schéma B – Cena zjištěná
[elektronická ve formátu pdf]

Příloha 4a Rozhodovací schéma B – Stavby
[elektronická ve formátu pdf]

Příloha 4b Rozhodovací schéma B – Stavby
[elektronická ve formátu pdf]

Příloha 5a Rozhodovací schéma B – Pozemky
[elektronická ve formátu pdf]

Příloha 5a Rozhodovací schéma B – Pozemky
[elektronická ve formátu pdf]

Příloha 6 Rozhodovací schéma B – Trvalé porosty
[elektronická ve formátu pdf]

Příloha 7 Rozhodovací schéma B – Závěr
[elektronická ve formátu pdf]

PŘÍLOHA 1 Znalecký posudek – praktický příklad

Příloha 1

Zpracovatel ZP
znalec v základních oborech :
ekonomika – ceny a odhady nemovitosti
Adresa zpracovatele ZP
Telefonní a emailový kontakt na zpracovatele ZP

Znalecký posudek č. XXXX - XX / 12
o ceně nemovitostí

Předmět ocenění : „Rodinný dům“ č.p.128 na pozemku parc.č.st.150, vč. všech součástí, příslušenství a pozemku parc.č.st.150, parc.č.747/1 a parc.č.854/7, vše zapsané na LV č.183 pro k.ú. Stanoviště na Moravě, obec Stanoviště, okres Brno-venkov

Objednatel posudku : **Jméno a příjmení**
bytem : Adresa

Účel posudku : Ocenění cenou zjištěnou pro potřeby jednání o dani z převodu nemovitostí, stanovenou k termínu místního šetření

Vypracováno k datu : **12. srpna 2012**

Posudek vypracoval : **Jméno a příjmení**
bytem : Adresa

Datum vyhotovení : **16. srpna 2012**

Znalecký posudek obsahuje 10 stran textu a předává se ve dvou vyhotoveních

Komentář [k1]: Postup dle RS2
Zadavatel ZP si kladl otázky, na které rovněž musel odpovědět výsledkem tohoto procesu bylo oslovení konkrétního znalce z oboru Ekonomika – odvětví Ceny a odhady

Otázky, které vedly k výběru znalce:
-Je možné přizvat odhadce? NE
-Je zadání natolik specifické/složitě, že nutné oslovit 2 znalce? NE
-Je nutné přizvat specializovaný ústav? NE
-Je nutné přizvat vědecký ústav? NE
-Je možné přizvat znalce ze seznam? ANO

Komentář [k2]: Postup dle RS2
Je součástí zadání datum ke kterému se oceňuje? NE
Vyplyvá datum ocenění z legislativy? NE
Akceptoval zadavatel návrh termínu ocenění? ANO

Komentář [k3]: Postup dle RS2
Po výběru konkrétního znalce se musel znalec seznámit s úkolem a podklady. Znalec musí nejprve zkoumat, zda-li je jmenován pro daný obor znalcem, dále svoji nepodjatost a časové možnosti?
-Je zadání z oboru, pro který byl znalec jmenován? ANO
-Je znalec schopen vypracovat ZP v požadovaném termínu? ANO
-Existují pochybnosti o nepodjatosti znalce k věci? NE
-Existují pochybnosti o nepodjatosti znalce k orgánům/zadavateli? NE
-Existují pochybnosti o nepodjatosti znalce k účastníkům a jejich zástupcům? NE

Zkoumání zadaného úkolu:
-Umožňuje současný technický rozvoj daného oboru odpovědět? ANO
-Vyžaduje složitost podkladů zpracování přehledu znaleckého spisu? NE
-Existuje konkrétní předpis pro ocenění? ANO

Na základě analýzy úkolu byl určen před a následně i způsob ocenění viz dále. Postup dle rozhodovacího schéma 1 a rozhodovacího stromu.

Příloha 1

Znalecký posudek č. XXXX-VV/12

LV č. 183, k.ú. Stanoviště na Moravě

1 NÁLEZ

1.1 ÚKOL ZNALCE

Úkolem znalce je stanovit cenu předmětného nemovitého majetku, pro potřeby jednání o dani z převodu nemovitosti, kterým je :

„rodinný dům“ č.p.128 na pozemku parc.č.st.150, vč. všech součástí, příslušenství a pozemku parc.č.st.150, parc.č.747/1 a parc.č.854/7, vše zapsané na LV č.183 pro k.ú. Stanoviště na Moravě, obec Stanoviště, okres Brno-venkov.

Vzhledem k účelu ocenění bude stanovena cena zjištěná oceňovaného majetku a to platná k termínu místního šetření, tj. ke dni 12. srpna 2012.

1.2 PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU

- Výpis z katastru nemovitostí, prokazující stav k datu 1.8.2012, LV č.183 pro k.ú. Stanoviště na Moravě, obec Stanoviště, vyhotovený dálkovým přístupem
- Kopie katastrální mapy, mapový list č.9-6/42, k.ú. Stanoviště na Moravě, obec Stanoviště, vyhotovená dne 1.8.2012
- Projektová dokumentace „Rodinného domu - Stanoviště, na parc.č.854/7“, z června 1998
- Kolaudační rozhodnutí vydané OSÚ MÚ Rosice, č.j.: MR-S 16222/06-OSU/4, ze dne 31.8.2008
- Záznam z prohlídky a zaměření předmětných nemovitostí ze dne 12.8.2012
- Zákon č.151/97 Sb. „O oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)“, ve znění zákona č.121/00 Sb., zákona č.237/04 Sb., zákona č.257/04 Sb., zákona č.296/07 Sb. a zákona č.188/11 Sb.
- Vyhláška MF ČR č.3/08 Sb., „O provedení některých ustanovení zákona č.151/97 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška)“, ve znění vyhlášky č.456/08 Sb., vyhlášky 460/09 Sb., vyhlášky č.364/10 Sb. a vyhlášky č.387/11 Sb.
- Zákon č.183/06 Sb. „O územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)“, v platném znění ke dni ocenění
- Vyhláška č.501/06 Sb. „O obecných požadavcích na využití území“, v platném znění ke dni ocenění
- Zákon č.344/92 Sb. „O katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon)“, v platném znění ke dni ocenění
- Oceňovací program „NemExpress - ve verzi 3.0.58“, PLUTO-OLT spol. s r.o.
- Internet.

1.3 DOKUMENTACE A SKUTEČNOST

Předmětem ocenění je nemovitý majetek zapsaný na LV č.183 pro k.ú. Stanoviště na Moravě, obec Stanoviště. Tímto majetkem jsou :

- Stavby:
 - rodinný dům č.p.128 na pozemku parc.č.st.150

Komentář [k4]:**Postup dle RS1**

Při jednání o dani z převodu nemovitosti, ve spojitosti s koupí či prodejem nemovitosti. Tento účel směřuje k ceně ZJIŠTĚN (použití pro stanovení daňového základu) OBVYKLÉ (pro jednání o ceně)

Komentář [k5]: Vzhledem ke skutečnostem uvedeným v k4 se znalec rozhodl ocenit předmětné nemovitosti cenou ZJIŠTĚNOU

Komentář [k6]: Postup dle RS2

-Má znalec k dostatek informací? ANO
-Je nutné místní šetření? ANO

Následující otázky v rámci přípravy místního šetření vedoucí ke realizaci místního šetření

Komentář [k7]: Postup dle RS2

-Má znalec k dispozici PD? ANO
-Souhlasí PD se skutečností? ANO pro běžlo orientační měření.
-Existuje historická fotodokumentace s vazbou na předmět ocenění? NE

Dále znalec zkoumá:

-Byly zjištěny negativní skutečnosti mající vliv na cenu? NE
-Odpovídali podmínky zkoumání či experimentu technickým požadavkům? ANO pro stanovení ceny nejsou požadovány žádné speciální podmínky

Komentář [k8]: Postup dle RS2

-Byl sepsán protokol z MS? ANO
-Vysvázely otázky z místního šetření, jejich zodpovězení je nutné ke zpracování ZP? NE

Komentář [k9]: Postup dle RS2

Znalec odpovídá na otázku:
-Existuje konkrétní předpis pro ocenění ANO

Příloha 1

Znalecký posudek č. XXXX-XX/12

I.V.č.183, k.ú. Stanoviště na Moravě

- **Pozemky:**
 - parc.č.st.150 - zastavěná plocha a nádvoří 123 m²
 - parc.č.747/1 - orná půda (ZPF) 444 m²
 - parc.č.854/7 - ostatní plocha (jiná plocha) 604 m²

Evidenční stav nemovitostí odpovídá zjištěné skutečnosti.

Komentář [k10]: Postup dle RS2
-Je předmět ocenění jednoznačně určen?
ANO

1.4 STRUČNÝ POPIS

Dle evidence v KN se jedná o „rodinný dům“ č.p.128, vybudovaný v zastavěné části obce, při vedlejší obslužné komunikaci. Stavba je situovaná ve vztahu k okolní zástavbě jako řadová krajní - polovina dvojdomu. Stavba je umístěná na pozemku parc.č.st.150. Dům je možné užívat v celém rozsahu k bydlení, tj. v souladu s evidenčním stavem. Prostory pro bydlení jsou doplněny o vestavěnou dvojgaráž.

Komentář [k11]: Postup dle RS2
Jedná se o NALEZOVOU ČÁST POSUDKU

K ocenění hlavní stavby byla předložena projektová dokumentace pro stavbu rodinného domu z roku 1998, kdy byla výstavba skutečně zahájena. Po dokončení hrubé stavby byla výstavba zastavena a k dokončení stavby došlo až v roce 2007. Kolaudace pak byla provedena v lednu roku 2008.

V prostoru pozemku jsou vybudovány i venkovní úpravy (zpevněné plochy, předložené schody a oplocení s vraty a vrátky). Z období výstavby zůstala na pozemku vedlejší stavba - sklad nářadí. V současné době slouží jako vedlejší stavba ke stavbě hlavní, se zastavěnou plochou do 25 m².

V místě je možnost napojení na veřejný vodovod, plynovod a na elektrorozvod. Přípojky jsou realizované. Kanalizace je napojena do kanalizační jímky na vlastním pozemku. Přístup k pozemku je po zpevněné komunikaci.

Na pozemku parc.č.854/7, který tvoří s hlavní stavbou č.p.128 a stavbou zastavěným pozemkem parc.č.st.150 jednotný funkční celek, jsou pěstovány trvalé porosty - okrasné rostliny.

Pozemek parc.č.747/1 je od výše uvedených pozemků vzdálený, v okrajové východní části obce. Užívaný je jako zemědělská půda. V jeho prostoru nejsou stavby ani trvalé porosty.

Komentář [k12]: Postup dle RS2
-Jsou podklady v souladu se skutečností?
ANO
-Odporuji si některé podklady (informace)
NE
-Odporuji podklady (informace) fyzikální zákonům? NE

1.5 INFORMACE O NEMOVITOSTECH PRO OCENĚNÍ

Název nemovitosti:	Rodinný dům č.p.128
Adresa nemovitosti:	Stanoviště 664 84 - Zastávka u Brna
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Brno-venkov
Obec:	Stanoviště
Katastrální území:	Stanoviště na Moravě
Počet obyvatel:	355
Výchozí cena stavebního pozemku:	$C_p = 35 + (a - 1000) * 0,007414 = 35,0000 \text{ Kč/m}^2$ kde: a je počet obyvatel v obci (pokud je a < 1000; použije se a = 1000)
Základní cena podle §28 odst.1 písm.k):	35,00 Kč/m ²

1.6 VĚCNÁ BŘEMENA

Podle dostupných informací (výpis z KN) se k termínu ocenění k předmětným nemovitostem nevztáží věcná břemena, ani jiná práva odpovídající věcným břemenům.

Příloha 1

Znalecký posudek č. XXXX-XX/12

I.V. č. 183, k.ú. Stanoviště na Moravě

2 POSUDEK

Účel posudku je ocenění nemovitosti pro potřeby jednání o dani z převodu nemovitosti.

Ocenění nemovitostí je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/08 Sb., ve znění vyhlášek č. 456/08 Sb., č. 460/09 Sb., č. 364/10 Sb. a č. 387/11 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/97 Sb., „O oceňování majetku“.

2.1 STAVBY

2.1.1 Rodinný dům č.p.128 - §26a

Základní popis:

Jedná se o stavbu, která slouží k rodinnému bydlení. Má celkově tři podlaží - z toho jedno podlaží podzemní a dvě podlaží nadzemní, kde druhé podlaží je podkrovím. V domě je situovaný jeden byt s kompletním hygienickým zázemím v každém podlaží a v 1.PP s dvojgaráží.

Stavba byla dlouhodobě rozestavěna - od roku 1998 až do roku 2008, kdy byla kolaudována. Stavebně-technický stav domu je dobrý. Podstatné závady nebo poruchy, které by bránily v dalším užívání stavby zjištěny nebyly, s výjimkou trhlin v podlaze chodby v podkroví. Tyto trhliny byly pravděpodobně způsobeny dotvarováním stavby nebo nevhodně zvolenými dilatačními celky v podlaze.

Dispoziční řešení:

Hlavní vstup do domu je řešený prostorem předzahrádky po předložených schodech do závětrí v úrovni 1.NP. Další možný vstup je z nádvoří podloubím do domácí dílny v 1.PP a vjezdem do garáže v úrovni stejného podlaží. Jednotlivá podlaží jsou komunikačně propojena vnitřními schodišti. Půdní prostor nad podkrovím je přístupný výklopnými schody ve stropním poklopu.

V jednotlivých podlažích jsou tyto místnosti a prostory:

1.PP: chodba se schodištěm, dvojgaráž, prádelna se sprchovým koutem, s WC a bidetem, sklep, domácí dílna a otevřené podloubí do nádvoří

1.NP: závětrí a zádveří, hala se schodištěm, obývací pokoj s kuchyňským koutem a jídelnou, ložnice, šatna, koupelna, WC a lodžie

Podkroví: chodba se schodištěm, čtyři obytné místnosti a koupelna s WC.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu: Rodinný dům § 26a porovnávací metoda
 Poloha objektu: Jihomoravský kraj, do 2 000 obyvatel
 Stáří stavby: 4 roky
 Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 20a): 3 247,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

Název	Plocha	[m ²]
1.PP:	(12,12*10,02)+(3,63*1,07)	= 125,33
1.NP:	(12,12*10,02)+(3,63*1,07)	= 125,33
Podkroví:	(12,12*10,02)+(3,63*1,07)	= 125,33

Obestavěný prostor:

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
celá stavba, vč. zastřešení:	((12,12*10,02)+(3,63*1,07))*(0,07+6,52+(4,31/2))	= 1 095,98

Komentář [k13]: Postup dle RS2
Zpracování POSUDKOVÉ ČASTI ZP

Komentář [k14]: Postup dle RS2
-Byla provedena analýza otázek? (úkol)
ANO (účel předepisuje znalecký úkol)
-Je možné na otázky odpovědět přímo?
ANO
-Byla prodávána PD a podklady dosta-
tečně? ANO
-Byl navržen postup ocenění? ANO viz
postup dle rozhodovacího stromu

Komentář [k15]: Postup dle RS2
Určení konkrétního předpisu pro ocenění
Následuje rozhodnutí o konkrétním způsobu ocenění pro jednotlivé nemovitosti dle rozhodovacího stromu

Komentář [k16]: Postup dle Rozhodovacího stromu

Určení konkrétního způsobu ocenění:
-Jedná se o stavbu dle § 3 "Z"? ANO
-Jedná se o stavbu pozemní dle § 3 odst. písm. a "Z"? ANO
-Jedná se o budovu ve smyslu § 3 odst. 1 písm. a odst. 1 "Z"? ANO
-Splňuje stavba definici vedlejší stavby § 2 písm. b "V"? NE
-Je stavba považována za budovu či halu? NE
-Jedná se o stavbu k individuální rekreaci? NE
-Splňuje stavba definici rodinného domu § 2 písm. a odst. 2 vyhlášky č. 301/2006 Sb.? ANO
-Je stavba užívána jako rodinný dům k bydlení? ANO
-Jedná se o dokončenou stavbu? ANO
-Jedná se o kulturní památku? NE
-Je obestavěný prostor do 1100 m³? ANO
-Je na pozemku mimo rekreační chaty domku i stavba ve funkčním celku určená pro podnikání? NE
OCENĚNÍ RD porovnávacím způsobem dle §26a

Následuje postup ocenění RD dle rozhodovacího schéma 2.

Komentář [k17]: Postup dle RS2
-Je stavba určena k odstranění? § 16 "V"
Tato část vedoucí k určení oceňovacího způsobu je shodná s rozhodovacím stromem.
Např.
(nařízeno soudem nebo stav. úřadem př. jeho souhlasem) NE
-Jedná se o kulturní památku? § 12 "V"
NE
-Je stavba provedena z více než 1 podstatného konstrukčního systému? § 19 "V"
NE
-Jedná se o stavbu s víceúčelovým využitím? § 20 "V"
NE

Komentář [k18]: Postup dle RS2
-Byla zjištěna indexovaná průměrná cena dle př. 20a "V"? NE
-Je indexovaná průměrná cena uvedena v př. 20a tab. 1 "V"? ANO
-Byla indexovaná průměrná cena upravena indexem cenového porovnání? § 26a odst. "V"
NE
-Byl vypočten index cenového porovnání? NE

Příloha 1

Znalecký posudek č. XXXX-XX/12

LV č. 183, k.ú. Stanoviště na Moravě

Obestavěný prostor - celkem: **1 095,98**

Komentář [k19]: Postup dle RS2
- Byl vypočten obestavěný prostor dle př. "V"? ANO
- Je obestavěný prostor do 1100 m³? ANO

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: ZP1 = 125,33 m²
Zastavěná plocha všech podlaží: ZP = 375,99 m²
Podlažnost: ZP / ZP1 = 3,00

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení:

Komentář [k20]: Postup dle RS2
- Byl zohledněn standard vybavení v indexu vybavení Iv? ANO

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - podsklepený RD, se šikmou střechou	III	typ C
1. Druh stavby - dům řadový (polovina dvojdomu)	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn - tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvodových stěn - 45 cm, vč. kontaktního izolačního systému	II	0,00
4. Podlažnost - hodnota větší než 2	I	0,00
5. Napojení na sítě (přípojky) - přípojka elektro, voda, zemní plyny a odkanalizování RD do žumpy	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby - ústřední, kotel plynový	III	0,00
7. Základní příslušenství v RD - úplné, základní příslušenství standardního provedení v každém podlaží, vč. prádelny v 1.PP	IV	0,05
8. Ostatní vybavení v RD - bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy - standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - standardní příslušenství, vedlejší stavba se zastavěnou plochou do 25 m ²	III	0,05
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kriterium jinde neuvedené - bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně-technický stav - stavba ve výborném stavu	I	1,25

Komentář [k21]: Postup dle RS2
- Je v příslušenství stavby zemní sklep, skleník či fóliovník, venkovní bazén, zahradní altán nebo venkovní terasa? NE
- Jsou v příslušenství stavby vedlejší stavby a jejich plocha je větší než 25m²? NE
- Jsou součástí ocenění i pozemky či trvalé porosty? ANO Pozemky či trvalé porosty oceňuji samostatně dle části III. a V. "V"
- Je stavba vybavena podstandardním či nadstandardním vybavením? (standard uveden v př. 6 "V") ANO

Koeficient pro stáří 4 roky: **1,00**

Komentář [k22]: Postup dle RS2
- Bylo zohledněno stáří nemovitosti indexem s? ANO

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 1,00 = \mathbf{1,363}$$

Index polohy:

Komentář [k23]: Postup dle RS2
- Byly zohledněny vlivy polohy v indexu polohy Ip? ANO

Název znaku	č.	P _i
1. Význam obce - bez většího významu	I	0,00
2. Poloha nemovitosti - uvnitř souvisle zastavěného území obce	III	0,01
3. Okolní zástavba a životní prostředí - objekty pro bydlení	II	0,00
4. Obchod, služby, kultura v obci - více obchodů nebo služeb, pohostinské a kulturní zařízení	III	0,03
5. Školství a sport - žádná základní škola	I	-0,03
6. Zdravotní zařízení - žádné zdravotnické zařízení	I	-0,03
7. Veřejná doprava - dobré dopravní spojení (v dosahu příměstských linek velkých měst)	III	0,04
8. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00
9. Nezaměstnanost v obci a okolí - průměrná nezaměstnanost	II	0,00
10. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
11. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_p = (1 + \sum_{i=1}^{11} P_i) = \mathbf{1,020}$$

Příloha 1

Znalecký posudek č. XXXX-XX/12

LV č. 183, k.ú. Stanoviště na Moravě

Index trh s nemovitostmi:

Název znaku	č.	T _i
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - poptávka je nižší než nabídka (po větších rodinných domech není v podobných odlehklých lokalitách příliš velký zájem)	II	-0,05
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - bez vlivu	II	0,00

$$\text{Index trhu } I_T = \left(1 + \sum_{i=1}^3 T_i\right) = 0,950$$

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 1,363 * 1,020 * 0,950 = 1,321$$

Ocenění:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 3\,247,00 \text{ Kč/m}^3 * 1,321 = 4\,289,29 \text{ Kč/m}^3$$

$$CP = CU * OP = 4\,289,29 \text{ Kč/m}^3 * 1\,095,98 \text{ m}^3 = 4\,700\,976,05 \text{ Kč}$$

Rodinný dům č.p.128 - zjištěná cena = 4 700 976,05 Kč

Komentář [k24]: Postup dle RS2
-Byly zohledněny tržní vlivy v indexu trhu? ANO

Komentář [k25]: Postup dle RS2
-Byl index cenového porovnání zaokrouhlen na 3 deset. místa? ANO

Komentář [k26]: Postup dle RS2
-Byla indexovaná průměrná cena upravena indexem cenového porovnání? § 26a odst. 1 "V" ANO

Komentář [k27]: Postup dle RS2
-Byl obestavěný prostor vynásoben cenou upravenou? ANO
-Byla připočtena cena za venkovní úpravy?
-vedlejší stavby a pozemky oceněné samostatně? NE
-Stanovení ceny rodinného domu, rekreace či chalupy či domku porovnávacím způsobem ocenění
-Je součástí ocenění další stavba? NE
-Je předmětem ocenění pozemek? ANO

Příloha 1

Znalecký posudek č. xxx-xv/12

I.V.č.183, k.ú. Stanoviště na Moravě

2.2 POZEMKY

Základní popis:

Jak je patrné z výše uvedeného popisu, jde o pozemky rozdělitelné do dvou základních skupin.

Parcely parc.č.st.150 a parc.č.854/7 tvoří jednotný funkční celek s hlavní stavbou, rodinným domem č.p.128. Z pohledu zákona o oceňování majetku se tak jedná o pozemky stavební, jejichž ocenění je provedeno podle §28 oceňovací vyhlášky.

Parc.č.747/1 je od předmětných stavebních pozemků vzdálená. Užívaná je ke zemědělským účelům. Z pohledu zákona o oceňování majetku se tak jedná o pozemek zemědělský, jehož ocenění je provedeno podle §29 oceňovací vyhlášky.

2.2.1 Stavební pozemky - §28

Ocenění:

Stavební pozemky oceněné dle §28 odst.1 a 2 a pozemky od této ceny odvozené:

Úprava ceny - příloha č.21 - položka č.1:		
2.3. Není možnost napojení na veřejnou kanalizaci:		-7 %
2.11. Možnost napojení na plynovod:		10 %
Úprava cen:		3 %
Zdůvodnění použití přírážek a srážek:		
Důvody k úpravě cen dle tabulky č.1 nebyly zjištěny.		
Koeficient prodejnosti K_p (příl.č.39 - dle obce a účelu užití)		1,6770
Koeficient změny cen staveb K_i (příl.č.38 - dle hlavní stavby):		2,1550

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků:

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koef.	K_i	K_p	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m ²]
§28 odst.1 a 2 - stavební pozemek - „zastavěná plocha a nádvoří“						
§28 odst.1 a 2	35,00	1,00	2,1550	1,6770	3,00	130,28
§28 odst.5 - stavební pozemek - „ostatní plocha“ ve funkčním celku						
§28 odst.5	35,00	0,40	2,1550	1,6770	3,00	52,11

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 28 odst. 1 a 2	zastavěná plocha a nádvoří	st.150	123,00	130,28	16 024,44
§ 28 odstavec 5	ostatní plocha	854/7	604,00	52,11	31 474,44
Stavební pozemky - celkem					47 498,88

Stavební pozemky - zjištěná cena	=	47 498,88 Kč
---	---	---------------------

Komentář [k28]: Postup dle RS2
 -Je pozemek zastavěn pouze nadzemním i podzemním vedením vč. příslušenství? NE
 -Je pozemek zastavěn pouze podzemními stavbami, které nedosahují úrovně terénu vč. příslušenství? NE
 - Je pozemek zastavěn pouze podzemními částmi a přísl. staveb pro dopravu a vodní hospodářství netvořící součást pozemních staveb? NE
 - Je pozemek zastavěn pouze stavbami bez základů, studnami, ploty, opěr. zdmi, pomníky, sochami apod.? NE
 - Je splněna definice dle § 9 odst. 1a "Z"? ANO
 Jedná se o stavební pozemek
 - Je pozemek užíván v souladu se stavem uvedeným v KN? ANO
 -Splňuje stavební pozemek více kritérií současně dle §28 odst. 1-10? NE
 - Je vyznačen pozemek v CMSP? NE
 - Je pozemek evidován v KN jako zastavěná plocha a nádvoří, nebo je tak skutečně využíván? ANO

Komentář [k29]: Postup dle Rozhodovacího stromu
 Určení konkrétního způsobu ocenění:
 - Jedná se o stavbu dle § 3 "Z"? NE
 - Jedná se o pozemek dle § 9 "Z"? ANO
 - Jedná se o stavební pozemek dle § 9 odst. 1 písm. a "Z"? ANO
 - Jedná se o pozemek evidovaný a oceněn v cenové mapě stavebních pozemků? NE
 OCEŇENÍ (porovnávacím) způsobem dle §28 „V“

Následuje postup ocenění stavebního pozemku dle rozhodovacího schéma 2.

Komentář [k30]: Postup dle RS2
 -Existují důvody pro úpravu ceny srážkami a přírážkami? ANO

Komentář [k31]: Postup dle RS2
 -Byla cena vynásobena koef. K_i ? ANO

Komentář [k32]: Postup dle RS2
 -Byla cena vynásobena koef. K_p ? ANO

Komentář [k33]: Postup dle RS2
 -Byla určena základní cena dle § 28 odst. ANO

Komentář [k34]: Postup dle RS2
 - Je vypočtená cena vyšší než minimální Kč/m²? ANO

Komentář [k35]: Postup dle RS2
 -Byla určena výměra pozemku? ANO

Komentář [k36]: Postup dle RS2
 Stanovení ceny stavebního pozemku neuvedeného v CM
 - Je součástí ocenění další pozemek? ANO

Příloha 1

Znalecký posudek č.XXXX-XX/12

L.V č.183, k.ú. Stanoviště na Moravě

2.2.2 Zemědělské pozemky - §29

Ocenění:

Zemědělský pozemek oceněný dle §29.

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 23:	
Obce s 5-10 tisíci obyvatel - území sousedních obcí:	40 %
Celková úprava ceny:	40,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m2]	JC [Kč/m2]	Úprava [%]	UC [Kč/m2]	Cena [Kč]
orná půda	747/1	73 716	444,00	1,18	40,00	1,65	732,60
Mezisoučet			444,00				732,60
Koeficient prodejnosti Kp (příl. č. 39):						*	1,0000
Zemědělský pozemek oceněný dle §29 - celkem							732,60

Zemědělské pozemky - zjištěná cena = 732,60 Kč

Komentář [k37]: Postup dle Rozhodovacího stromu

Určení konkrétního způsobu ocenění:
 - Jedná se o stavbu dle § 3 "Z"? NE
 - Jedná se o pozemek dle § 9 "Z"? ANO
 - Jedná se o stavební pozemek dle § 9 odst. 1 písm. a "Z"? NE
 - Jedná se o zemědělský pozemek dle § 9 odst. 1 písm. b "Z"? ANO
 OCENĚNÍ (výnosovým) způsobem dle PBEJ dle §29 „V“

Následuje postup ocenění zemědělského pozemku dle rozhodovacího schéma 2.

Komentář [k38]: Postup dle RS2

-Je splněna definice dle § 9 odst. 1b "Z"? ANO
 - Je zemědělský pozemek užíván jako zemědělský a nepředpokládá se jiné využití? ANO
 - Byla určena základní cena dle § 29 odst. 1 "V" dle př. 22 dle BPEJ?

Komentář [k39]: Postup dle RS2

-Existují důvody pro úpravu ceny srážkami a přírůžkami? ANO

Komentář [k40]: Postup dle S2

-Byla určena základní cena dle § 29 odst. "V" dle př. 22 dle BPEJ? ANO

Komentář [k41]: Postup dle RS2

-Je vypočtená cena vyšší než minimální 1 Kč/m2? ANO

Komentář [k42]: Postup dle RS2

-Byla cena vynásobena koef. Kp? ANO

Komentář [k43]: Postup dle RS2

Stanovení ceny zemědělského bonitovaného pozemku
 - Je součástí ocenění další pozemek? NE
 - Je součástí ocenění trvalý porost? ANO

Příloha 1

Znalecký posudek č. XXXX-XX/12

I.V. č. 183, k.ú. Stanoviště na Moravě

2.3 TRVALÉ POROSTY

Základní popis:

V prostoru stavebního pozemku jsou pěstovány trvalé porosty - okrasné dřeviny.

2.3.1 Okrasné dřeviny - §42

Okrasné dřeviny oceněné zjednodušeným způsobem: §42

Celková cena pozemku:	Kč	47 498,88
Celková výměra pozemku	m ²	727
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	15
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	980,03
Cena porostu je ve výši 8,5% z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,085
Cena okrasných dřevin:	=	83,30

Okrasné dřeviny - zjištěná cena	=	83,30 Kč
--	---	-----------------

Komentář [k44]: Postup dle RS2
 - Je součástí ocenění trvalý porost? ANO
 - Jedná se o stromy a keře lesních dřevin, které v daných podmínkách plní funkci lesa? dle § 14a "Z" NE
 - Jedná se o ovocné dřeviny? dle § 14b "Z" NE
 - Jedná se o vinnou a chmelovou révu? dle § 14c "Z" NE
 - Je účelem ocenění daň dědická, darovací nebo z převodu nemovitosti, popř. pro účel určené zvl. právním předpisem? ANO
 - Jsou tyto porosty na jednom či více pozemcích ve funkčním celku se stavbami oceňovanými dle § 5, 6, 13, 25, 26 a 26a? ANO
 - Je celková pokryvná plocha trvalých porostů do 1500 m²? ANO
 - Jedná se o okrasné dřeviny na pozemcích oceňovaných dle § 27, § 28 odst 2 a 5 nebo § 32? ANO
 - Jsou na pozemcích mimo okrasných dřevin ještě ovocné dřeviny a ostatní vinná réva? NE

Komentář [k45]: Postup dle Rozhodovacího stromu
 Určení konkrétního způsobu ocenění:
 - Jedná se o stavbu dle § 3 "Z"? NE
 - Jedná se o pozemek dle § 9 "Z"? NE
 - Součástí ocenění je trvalý porost dle § 14 "Z" ANO
 - Jedná se o lesní porost dle § 14 písm. "Z"? NE
 - Jedná se o ovocné dřeviny dle § 14 písm. b "Z"? NE
 - Jedná se o vinnou révu dle § 14 písm. "Z"? NE
 - Jedná se o chmelovou révu dle § 14 písm. c "Z"? NE
 - Jedná se o okrasné rostliny dle § 14 písm. d "Z" nebo trvalé nelesní porost na nelesním pozemku (do 1000 m² nebo 30 ks)? ANO
 - Je účelem ocenění stanovení daně daňové či dědické, případně jiný zvláštní účel? ANO
 OCENĚNÍ zjednodušeným způsobem dle §42 "V"
 Následuje postup ocenění trvalého porostu dle rozhodovacího schéma 2.

Komentář [k46]: Postup dle RS2
 - Byla cena pozemku vynásobena pokryvnou plochou trvalých porostů? ANO

Komentář [k47]: Postup dle RS2
 - Byla upravená cena dále vynásobena k 0,085? ANO

Komentář [k48]: Postup dle RS2
 Stanovení ceny smíšených dřevin zjednodušeným zp. dle § 42 "V"
 - Jsou předmětem ocenění další trvalé porosty? NE
 - Je součástí ocenění věcné břemeno?

Příloha 1

Znalecký posudek č. xxx-xv/12

LV č.183, k.ú. Stanoviště na Moravě

3 REKAPITULACE

3.1 Stavby

Pol.č.	Stavby	Cena [Kč]
2.1.1	rodinný dům č.p.128, včetně příslušenství	4 700 976,05
Zjištěná cena staveb celkem		4 700 976,05

3.2 Pozemky

Pol.č.	Pozemky	Cena [Kč]
2.2.1	stavební pozemky	47 498,88
2.2.2	zemědělské pozemky	732,60
Zjištěná cena pozemků celkem		48 231,48

3.3 Trvalé porosty

Pol.č.	Trvalé porosty	Cena [Kč]
2.3.1	okrasné rostliny	83,30
Zjištěná cena trvalých porostů celkem		83,30

3.4 Nemovitý majetek celkem

Pol.č.	Nemovitý majetek	Cena [Kč]
3.1	stavby	4 700 976,05
3.2	pozemky	48 231,48
3.3	trvalé porosty	83,30
Mezivýsledek		4 749 290,83
Zaokrouhlení dle §46 vyhlášky		0,83
Zjištěná cena nemovitého majetku celkem		4 749 290,00

Výsledná cena nemovitého majetku, kterým je:
 „rodinný dům“ č.p.128 na pozemku parc.č.st.150, vč. všech součástí, příslušenství a pozemku parc.č.st.150, parc.č.747/1 a parc.č.854/7, vše zapsané na LV č.183 pro k.ú. Stanoviště na Moravě, obec Stanoviště, okres Brno-venkov,
zjištěná ke dni 12. srpna 2012 Kč 4 749 290,00
 slovy : čtyřmilionysedmsetčtyřicetdevětisícdevěadesát korun českých

Podpis znalce :

V Brně, dne 16. srpna 2012

Jméno a příjmení znalce

Komentář [k49]: Postup dle RS2
 Stanovení ceny předmětných nemovitostí
 -Byla zjištěna cena všech nemovitostí součtem cen jednotlivých nemovitostí?
 ANO

Komentář [k50]: Postup dle RS2
 - Byla zjištěna cena všech nemovitostí zaokrouhlena na desetikoruny? ANO
 Stanovení ceny oceňovaných nemovitostí konec ocenění

Komentář [k51]: Postup dle RS2
 -Byla cena nemovitosti zpracována do odpovědi na položené otázky či znalecký úkol? ANO
 - Byly formulovány odpovědi na všechny otázky v zadání? ANO
 - Byl formulován závěr znaleckého posudku? ANO
 - Byla provedena kontrola posudku? NE

Kontrola ZP obsahové části:
 - Vzal znalec v úvahu všechny skutečnosti které mu byly známy při zpracování ZP? ANO
 - Řešil znalec problematiku komplexně, systémově se znalostí všech interakcí? ANO
 - Vyšel znalec při řešení úkolu z platných předpisů? ANO
 - Upozornil znalec na možné alternativy, pokud existují? ANO
 - Vyřešil znalec položenou otázku? ANO
 - Zaujal znalec ke všem dílčím částem stanovisko? ANO
 - Nerešil znalec právní otázky? NE
 - Je ZP jasný a srozumitelný? ANO
 - Uvedl znalec všechny zdroje informací? ANO

Kontrola ZP formální části:
 - Obsahuje ZP všechny části (název a podtek)? ANO
 - Obsahuje ZP znaleckou doložku? ANO
 - Obsahuje ZP podpis a pečeť? ANO
 - Bylo ZP přiděleno číslo dle znaleckého deníku? ANO

Kalkulace nákladů na základě počtu odpracovaných hodin, obtížnosti a dalších přímých nákladů.

- KONEC - Předložení ZP

Příloha 1

Znalecký posudek č. xxxx-xx/12

LV č. 183, k.ú. Stanoviště na Moravě

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne xx.x.xxxx, čj. Spr. xxxx/xx pro základní obor ekonomika, v odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem xxxx-xx/xx znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiložené likvidace na základě dokladu č. xx/12.

Podpis znalce :

Otisk kulaté pečeti :

V Brně, dne 16. srpna 2012

Jméno a příjmení