

Znalecké standardy AZO

Expert Standards AZO



Oceňování nemovitých věcí prochází neustálým vývojem. V závislosti na nových právních skutečnostech ve vztahu k vlastnictví a nakládání s nemovitými věcmi vznikají nové potřeby pro oceňování specifických vztahů k nemovitým věcem.

Jedná se o atypické případy ocenění, které často nejsou řešeny v odborné literatuře, v mezinárodních oceňovacích standardech, v metodikách bankovních ústavů, popř. v metodikách profesních znaleckých sdružení.

Tento stav vedl náš profesní obor zhruba před 10 lety k vytipování současných problematických typů ocenění, které se stále častěji objevují v požadavcích klientů (soudů, státních orgánů, exekutorů, právních zástupců atd.), a ke shrnutí praktických zkušeností s jejich oceňováním.

Tyto zkušenosti jsou zpracovány do tzv. „Znaleckých standardů AZO“, které rozebírají konkrétní problém, rekapituluji dosavadní úroveň poznání, rozebírají možné způsoby řešení s jejich kladnými a zápornými vlivy, a pokoušejí se na závěr o shrnutí formou doporučení vhodného způsobu ocenění těchto specifických oceňovacích problémů.

Nejedná se většinou o zcela nové materiály. Některé postupy byly již publikovány v odborných publikacích, popř. byly diskutovány mezi odbornou veřejností. Pokusili jsme se však o zjednodušení a rozdělení jednotlivých oceňovacích problémů tak, aby navrhované postupy byly srozumitelné nejen nám, ale i našim klientům a mohly být v této zjednodušené formě přikládány k našim výsledným oceňovacím materiálům.

Jedná se o otevřené materiály, které jsou neustále konzultovány s ostatními znalci a odhadci, a jsou rovněž prezentovány na setkáních odborné veřejnosti s cílem dosáhnout jednotného postupu, a tím zvýšení prestiže znalectví a odhadcovství v očích výše uvedených klientů.

Tyto znalecké standardy nejsou dogma, nejsou povinné, není možno znalcům a odhadcům nařizovat jejich použití. Použití standardů nezbavuje znalce či odhadce odpovědnosti za posudek. Často však slyšíme od našich členů, že pokud se odkáží při ocenění na tyto standardy (popř. je přiloží do ocenění), vždy se to setká s kladnou odezvou u soudců, popř. zainteresovaných stran.

Standardy pouze doporučují vhodný postup, který je převážně odvozen z praxe jak znalců a odhadců, tak i realitních makléřů, soudních exekutorů apod.

Znalecké standardy byly konzultovány, oponentovány, projednány a odsouhlaseny v následujících sdruženích:

- Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. – profesní obor stavebnictví a nemovitosti Plzeň.
- Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. – profesní obor stavebnictví a nemovitosti Karlovy Vary.
- Komora znalců Východní Čechy, z.s.
- Spolek soudních znalců České republiky, region Jižní Čechy, z.a.
- Spolek soudních znalců České republiky, z.s. (Liberec).
- Komora soudních znalců ČR – sekce stavebnictví Severní Morava.

Tyto standardy byly rovněž publikovány v letech 2013–2014 ve slovenském odborném tisku – Almanach znalca.

V současné době jsou zpracovány standardy:

- č. 1: Obvyklá cena spoluvlastnického podílu – obecně (mimo pozůstalostní řízení a vypořádání SJM).
- č. 2: Obvyklá cena spoluvlastnického podílu pro pozůstalostní řízení a vypořádání SJM.
- č. 3: Obvyklá cena nemovité věci s věcným břemenem doživotního užívání.
- č. 4: Obvyklý nájem z pozemku.
- č. 5: Obvyklá cena pozemku pod stavbou cizího vlastníka.
- č. 6: Obvyklá cena pozemku z celkové obvyklé ceny (pozemek + stavba).
- č. 7: Obvyklá cena stavby na pozemku cizího vlastníka.
- č. 8: Obvyklá cena vestavby, nástavby, přístavby stávajícího objektu.
- č. 9: Obvyklá cena specializovaných atypických nemovitých věcí.
- č. 10: Obvyklá cena věcného břemene zřízení, vedení a provozování inženýrských sítí.

Pravidla pro vedení a spravování databáze Znaleckých standardů AZO jsou následující:

Vedením a spravováním databáze Znaleckých standardů AZO je pověřen výbor POSN Morava.

Změny ve znění stávajících znaleckých standardů popř. jejich doplnění a nové Znalecké standardy schvaluje, po diskuzi na stránkách www.azoposn.cz, výbor POSN Morava na svých zasedáních.

Případné změny jsou prováděny 2× ročně, vždy k datu 1. 1. a 1. 7.

Na konci Znaleckého standardu je vyznačeno datum jeho vytvoření a datum poslední změny.

Znalecké standardy jsou ke stažení na webových stránkách Profesního oboru stavebnictví a nemovitosti Morava – www.azoposn.cz

Za výbor AZO POSN Morava : Ing. Zdeněk Vyskočil – předseda (vyskocil.kcn@tiscali.cz)