



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ
INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

ANALÝZA POŽADAVKŮ OCEŇOVACÍCH STANDARDŮ RICS A JEJICH APLIKACE V POSUDKU O OCENĚNÍ MAJETKU

ANALYSIS OF THE REQUIREMENTS OF THE RICS VALUATION STANDARDS AND THEIR
APPLICATION IN A PROPERTY ASSESSMENT REPORT

DIPLOMOVÁ PRÁCE
MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

Ing. TOMÁŠ JACHAN

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

doc. Ing. ROBERT KLEDUS, Ph.D.

BRNO 2011

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2010/2011

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Ing. Tomáš Jachan

který/která studuje v **magisterském navazujícím studijním programu**

obor: **Realitní inženýrství (3917T003)**

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

Analýza požadavků oceňovacích standardů RICS a jejich aplikace v posudku o ocenění majetku

v anglickém jazyce:

Analysis of the Requirements of the RICS Valuation Standards and Their Application in a Property Assessment Report

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Úkolem studenta je vymezit základní požadavky oceňovacích standardů RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), které se vztahují k provádění oceňování majetku. Důraz bude kladen zejména na shrnutí požadavků týkajících se osoby znalce, náležitostí znaleckého posudku, příp. též postupu znalce při oceňování a to především majetku nemovitého.

Zjištěné poznatky budou aplikovány na ocenění vybrané nemovitosti s důrazem na uplatnění zásad těchto standardů.

Cíle diplomové práce:

Cílem práce je shrnutí hlavních zásad pro zpracování posudků podle standardů RICS a jejich tvůrčí aplikace při vytvoření vzorového znaleckého posudku na ocenění nemovitosti.

Seznam odborné literatury:

Royal Institution of Chartered Surveyors. RICS Valuation Standards. 6. vyd. Coventry: RICS Books imprint, 2007. ISBN 978 1 84219 342 6.

Vedoucí diplomové práce: doc. Ing. Robert Kledus, Ph.D.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2010/2011.

V Brně, dne 30.11.2010

L.S.

prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.
Ředitel vysokoškolského ústavu

Abstrakt

Diplomová práce se zabývá problematikou oceňování majetku, je zaměřena na požadavky mezinárodních oceňovacích předpisů RICS. Motivací pro její vypracování je stále větší používání standardů RICS při oceňování v České republice. Ty však nejsou zatím přeloženy do češtiny, navíc jsou požadavky v nich uvedené rozptýleny do několika kapitol. Cílem práce je analýza požadavků standardů RICS z hlediska jejich implementace při vypracování znaleckého posudku dle českých legislativních zásad. Analýza je provedena strukturovaně s využitím systémového pojetí a je uplatněna na tyto prvky znalecké soustavy: osobu znalce, znaleckou činnost a znalecký posudek. Jednotlivé prvky jsou pak ještě dále strukturovány. Závěry práce jsou nakonec aplikovány při vzorovém ocenění nemovitosti v České republice. Výsledkem je tak vzorový znalecký posudek, který odpovídá právním předpisům České republiky, tak je i v souladu se standardy RICS.

Abstract

This diploma thesis is about the valuation of property, it is focused to requirements of international valuation standards RICS. The motivation of this thesis is popularization of using RICS standards in Czech Republic. These standards have not been translated to Czech language yet. Requirements of these standards are dispersed to many chapters in these standards. The aim of this thesis is analysis of RICS standards and their implication to valuation report according to Czech law. Analysis is made with structured approach with using systematic concept. Analysis refers to valuer, valuation process and valuation report. These objects are structured again. The results are implicated to valuation report according to Czech law and compliance to RICS standards too.

Klíčová slova

Mezinárodní oceňovací standardy, RICS, Královský institut diplomovaných znalců, IVSC.

Keywords

International Valuation Standards, RICS, Royal Institution of Chartered Surveyors, IVSC.

Bibliografická citace

JACHAN, T. *Analýza požadavků oceňovacích standardů RICS a jejich aplikace v posudku o ocenění majetku*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2011. 110 s. Vedoucí diplomové práce doc. Ing. Robert Kledus, Ph.D..

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracoval samostatně a že jsem uvedl všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 7. Října, 2011

.....
podpis studenta

Poděkování

Děkuji svému školiteli, Doc. Ing. Robertu Kledusovi, Ph.D. za cenné rady a připomínky při vypracování diplomové práce – za odbornou, materiální aj. pomoc.

OBSAH

1	ÚVOD.....	13
1.1	Znalecká činnost a Oceňování majetku.....	13
1.2	Standardizace v oceňování	13
1.3	Terminologie	14
2	VYMEZENÍ PROBLÉMOVÉ SITUACE.....	15
3	ANALÝZA PROBLÉMOVÉ SITUACE	16
3.1	Úvod k organizaci RICS.....	16
3.2	The Red Book.....	16
3.3	Historie RICS	17
3.4	RICS ve světě, v Evropě a ČR.....	17
4	VYMEZENÍ PROBLÉMU.....	19
5	ANALÝZA SOUČASNÉHO STAVU	20
5.1	Volný překlad standardů RICS.....	20
	Úvod k oceňovacím standardům RICS [<i>Introduction</i>]	20
	1. Účel standardů RICS [<i>Purpose of these standards</i>].....	20
	2. <i>International valuation standards (IVS)</i>	21
	3. <i>Publikace standardů RICS [Publication and structure]</i>	21
	4. Členění standardů [<i>Arrangement of these standards</i>]	21
	5. <i>Dodatky a koncepty [Amendments and exposure drafts]</i>	22
	6. Účinnost [<i>Effective date</i>]	22
VS 1	Souhlas se standardy a etický kodex [<i>Compliance and ethical requirements</i>]	22
	VS 1.1 <i>Použití standardů, rozsah a výjimky [Application of these standards: extent and exceptions]</i>	22
	VS 1.2 <i>Odklon od standardů [Compliance, regulation and requirement to disclose departures]</i>	24

VS 1.3 Oceňovací standardy národních asociací RICS [RICS national association valuation standards]	24
VS 1.4 Podmínky spolupráce [Terms of engagement]	25
VS 1.5 Kvalifikace odhadce [Qualifications of the valuer]	25
VS 1.6 Znalosti a dovednosti [Knowledge and skills]	25
VS 1.7 Nezávislost a nestrannost [Independence and objectivity]	26
VS 1.8 Doplnková kritéria pro nezávislost [Additional criteria for independence]	26
Příloha - diskrétnost, možnosti ohrožení nezávislosti a nestrannosti a střet zájmů [Confidentiality, threats to independence and objectivity, and conflicts of interest]	27
VS 2 Podmínky spolupráce [Agreement of terms of engagement]	29
VS 2.1 Potvrzení podmínek spolupráce [Confirmation of terms of engagement]	29
VS 2.2 Předpoklady v ocenění [Special assumptions]	32
VS 2.3 Úpadek trhu a nucený prodej [Marketing constraints and forced sales]	32
VS 2.4 Omezené informace [Restricted information]	33
VS 2.5 Přecenění bez šetření [Revaluation without re-inspection]	33
VS 2.6 Revizní ocenění [Critical reviews]	33
Příloha 2 – Nastavení podmínek spolupráce [Settling the terms of engagement]	34
Příloha 3 – Předpoklady [Assumptions]	34
Příloha 4 – Speciální předpoklady [Special assumption]	34
VS 3 Druh zjišťované hodnoty [Basis of value]	36
VS 3.1 Druh zjišťované hodnoty [Basis of value]	36
VS 3.2 Tržní hodnota [Market value]	36
VS 3.3 Tržní nájemné [Market rent]	39
VS 3.4 Investiční hodnota [Worth and investment value]	39
VS 3.5 Přiměřená hodnota [Fair value]	40

VS 4 Aplikace [applications]	40
<i>PS 4.1 Oceňování pro účely účetnictví pomocí standardů IFRS [Valuations for financial statements prepared under IFRS]</i>	<i>40</i>
<i>PS 4.2 Ocenění pro úvěrové zajištění [Valuation for secured lending]</i>	<i>41</i>
<i>PS 4.3 Ocenění veřejného majetku pro účely účetnictví [Valuation for public sector assets for financial reporting]</i>	<i>41</i>
VS 5 Místní šetření [Investigations]	41
VS 5.1 Místní šetření [Inspections and investigations]	41
VS 5.2 Ověření údajů [Verification of information]	42
VS 6 Evaluační zpráva [Valuation report]	43
VS 6.1 Minimální obsah evaluační zprávy [Minimum content of valuation report]	43
VS 6.2 Popis evaluační zprávy [Description of a report]	45
VS 6.3 Vyjádření způsobu stanovení ceny [Reporting the basis of value]	45
VS 6.4 Speciální předpoklady [Special assumptions]	46
VS 6.8 Záporná hodnota [Negative values]	46
VS 6.9 Nemovitosti ve dvou a více státech [Properties in more than one state]	46
VS 6.10 Začlenění jiných ocenění [Incorporations of other valuations]	46
VS 6.11 Předběžné ocenění (stanovení hodnoty) [Preliminary valuation advice]	47
5.2 Znalecká činnost v České republice	48
5.2.1 Znalec dle zákona	49
5.2.2 Znalecká činnost dle zákona	49
5.2.3 Znalecký posudek dle zákona	50
5.3 Systémové pojetí znalectví	52
5.3.1 Členění oceňovacího znalectví	52
5.3.2 Struktura oceňovacího znalectví	52
5.3.3 Znalec	54

5.3.4	<i>Systémové pojetí etiky znalce</i>	55
5.3.5	<i>Znalecká činnost – tok informací</i>	56
5.3.6	<i>Znalecký posudek</i>	58
5.4	<i>Požadavky RICS v systémovém pojetí</i>	61
5.4.1	<i>Požadavky RICS na osobu znalce</i>	61
5.4.2	<i>Požadavky RICS na etiku znalce</i>	63
5.4.3	<i>Požadavky RICS na znaleckou činnost</i>	66
5.4.4	<i>Požadavky RICS na znalecký posudek</i>	71
6	METODIKA ŘEŠENÍ	75
7	ŘEŠENÍ A ANALÝZA VÝSLEDKŮ	76
7.1	<i>Řešení problému I – Znalec</i>	76
7.2	<i>Řešení problému II – Znalecká činnost</i>	78
7.3	<i>Řešení problému III – Znalecký posudek</i>	79
7.4	<i>SWOT analýza standardů RICS</i>	81
7.5	<i>Posudek</i>	82
8	ZÁVĚR	107
	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	109
	SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK A SYMBOLŮ	110

1 ÚVOD

1.1 ZNALECKÁ ČINNOST A OCEŇOVÁNÍ MAJETKU

Znalectví je nepostradatelnou službou, která umožňuje zjistit nezávislý výsledek řešení určitého problému. Slouží jak státním orgánům, tak i občanům a organizacím. Aby byl znalec schopný věrohodně objasnit problém a určit výsledek, aplikuje na něj své vědomosti z určitého oboru. V České republice je znalecká činnost dělena do padesáti oborů, přičemž největším oborem je Ekonomika. Obory se dále dělí na odvětví, obor ekonomika obsahuje deset odvětví. Tato práce se zabývá odvětvím Ceny a odhady, což je zároveň odvětví, kde je největší potřeba znaleckých posudků¹.

1.2 STANDARDIZACE V OCEŇOVÁNÍ

Současný svět se stává čím dál více propojený a jednotlivé národní rozdíly se vlivem postupující globalizace začínají stírat. Z tohoto důvodu dochází postupně ve světě ke standardizaci. Slovník cizích slov uvádí pojem „standardizace“ jako jednotná úprava, normování, egalizace. Právě propojenost výroby, služeb a obchodu ve světě vyžaduje, aby se dosáhlo jednotné úpravy, aby vše vyhovovalo normám. Standardizace se na mezinárodní úrovni začala rozvíjet spolu se vznikem prvních velkých nadnárodních korporací. Tyto korporace potřebovaly, aby jejich služby a výrobky dosahovaly stejné kvality po celém světě a zákazník si byl tak jist zajištění určité úrovně. Stejná potřeba byla přenesena i na jejich dodavatele.

Standardizace se dotýká všech oborů lidských činností, oceňování majetku nevyjímaje. Společnost, která provozuje aktivity v mnoha zemích světa, v případě ocenění požaduje jejich jednotnou kvalitu a formu. V každé zemi existuje odhadce, který je znalý místního trhu. Aby ocenění od různých odhadců dosáhlo stejné kvality a formy, je nutné postupovat podle mezinárodních norem či standardů. Jedněmi z nejrozšířenějších oceňovacích standardů na mezinárodní úrovni jsou standardy RICS.

¹ KLEDUS, Robert. Systémové pojetí oceňování majetku. 1. vyd. Brno: VUTIUM, 2009. 32 str. ISBN 978-80-214-4021-0, str. 5.

1.3 TERMINOLOGIE

Z důvodu snadnější identifikace a z důvodu, aby nedocházelo ke kolizi s českou právní úpravou, jsou pojmy „odhadce“ a „evaluační zpráva“, příp. „poplatek za ocenění“ užívány výhradně v souvislosti se standardy RICS. Pojmy „znalec“, „znalecký posudek“ a „znalečné“ se vážou vždy na českou právní úpravu ve znalectví.

2 VYMEZENÍ PROBLÉMOVÉ SITUACE

V České republice jsou náležitosti oceňování majetku a služeb pro účely stanové zvláštním předpisem upravené zákonem. Vlastní oceňování řeší zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb.¹ a prováděcí vyhláška č. 3/2008 Sb.² Práva a povinnosti znalce pak ukládá zákon o znalcích a tlumočnících č. 36/1967 Sb.³ a prováděcí vyhláška č. 37/1967 Sb.⁴ Některé znalecké ústavy či asociace vydávají oceňovací standardy.

Na mezinárodní úrovni je situace odlišná. Nejvýznamnější standardy týkající se oceňování jsou standardy IVS⁵ a RICS⁶. V ČR se zřejmě nejčastěji můžeme setkat s druhým typem, se standardy RICS. Příkladem je k nám především nadnárodní poradenská firma působící v oblasti realitních činností, jako jsou: Cushman & Wakefield, John Lang LaSalle, King Sturge, CB Richards Ellis, DTZ, Colliers International, Knight Frank či Branton. Tyto firmy vypracovávají evaluační zprávy především dle těchto standardů, tak i v ČR můžeme čím dál častěji přijít do styku s oceněním dle standardů RICS.

Mezinárodní oceňovací standardy nebyly dosud přeloženy do českého jazyka. Povědomí o těchto standardech, stejně tak o organizaci RICS, která tyto standardy vydává, je tak mezi znalci u nás velmi nízké.

¹ Zákon č. 151/1997 Sb., ve znění novel 121/2000 Sb., 237/2004 Sb., 257/2004 Sb., 296/2007 Sb., 188/2011 Sb.

² Vyhláška č. 3/2008 Sb., ve znění novel 456/2008 Sb., 460/2009 Sb., 304/2010 Sb.

³ Zákon č. 36/1967 Sb., ve znění novel 322/2006 Sb., 227/2009 Sb.

⁴ Vyhláška č. 37/1967 Sb., ve znění novel 11/1985 Sb., 184/1990 Sb., 77/1993 Sb., 432/2002 Sb.

⁵ IVSC – International Valuation Standards

⁶ RICS – Royal Institution of Royal Surveyors

3 ANALÝZA PROBLÉMOVÉ SITUACE

3.1 ÚVOD K ORGANIZACI RICS

Zkratka RICS pochází ze složení anglických slov „Royal Institution of Chartered Surveyors“ a v překladu znamená „Královský institut diplomovaných znalců“. Tato organizace prošla dlouhým historickým vývojem a v současnosti je pokládána za špičku v oblasti oceňování resp. ohodnocování nemovitostí, řízení developmentu a souvisejících oborů. Z britských ostrovů, kde byla v roce 1868 založena, se rozšířila do celého světa a nyní sdružuje přes 100 000 odborníků ve více než 100 zemích světa. Dalších přes 50 000 osob se připravuje k získání profesního statutu MRICS (Member – člen – RICS).¹



Obr. č. 1 – Logo instituce RICS (zdroj: www.rics.org)

3.2 THE RED BOOK

RICS Valuation Professional Group vydává RICS Valuation standards, tj. oceňovací standardy, které jsou všeobecně rozšířené pod pojmem „the Red Book“, neboli Červená kniha. Cílem „Red Book“ je dosažení, udržení a podpora vysokého standardu v oblasti oceňování. „Red Book“ představuje *„komplexní soubor návodů, pokynů a doporučení pro tržní oceňování nemovitostí, který patří k jedněm z nejčastěji používaným oceňovacím standardům celosvětově.“*² Standardy dosud nebyly přeloženy do českého jazyka, přesto však patří k nejpoužívanějším mezinárodním standardům i v ČR. Ocenění dle těchto standardů je vyžadováno od většiny zahraničních firem zvažujících investici v ČR, především v oblasti komerčních nemovitostí a developmentu. Poslední vydání „Red Book“ je již sedmé v pořadí

¹ Who we are. RICS [Online]. [cit. 2011-09-14] Dostupný z WWW: <http://www.rics.org/site/scripts/documents_info.aspx?categoryID=203&documentID=334&pageNumber=1>

² MELČ, Michal, SKALICKÝ, Martin. RICS reprezentuje profesionály v oblasti realit: Realit [Online] Mladá fronta, a.s., Březen 2010. [cit. 2011-09-14] Dostupný z WWW: <<http://www.realit.cz/clanek/rics-reprezentuje-profesionaly-v-oblasti-realit>>

a je účinné od 2. 5. 2011. Vyšlo celkem ve třech verzích, a to v globální, v globální spolu s anglickými předpisy a v globální spolu s indickými předpisy.

V duchu barev pokračovala organizace s vydáváním dalších knih, a tak „Black Book“ se zabývá stavební činností, standardy v oblasti měření, ekologickými stavbami, selekcí a kontraktováním dodavatelů a dalšími činnostmi související se stavebnictvím, „Blue Book“ se věnuje rezidenčním nemovitostem a „Purple Book“ zahrnuje oblast facility managementu.¹

3.3 HISTORIE RICS

Historie RICS se začíná rokem 1792. Již tehdy byl ve Velké Británii založen první klub znalců. Pod vedením Johna Cluttona byl sestaven podvýbor, který pracoval na vydávání různých usnesení, místních vyhlášek a předpisů. Tento podvýbor byl základem pro vytvoření profesionální organizace reprezentující práci znalců a rozvíjející profesionalitu institutu soukromého vlastnictví. V roce 1868 měla skupina 49 členů. 15. června 1868 se sdružení znalci sešli v hotelu Westminster Palace, aby schválili potřebná usnesení a zvolili svou radu. John Clutton byl zvolen prvním prezidentem Instituce znalců. Na ulici Great George street 12 byla pronajata kancelář, která je až dosud sídlem části ředitelství. Založení této organizace si vyžádal rychlý rozvoj průmyslu v 2. polovině 19. století. Ten sebou nesl rozvoj infrastruktury, ubytovacích kapacit a dopravy. A tím vznikla potřeba tvorby věrohodných kontrol a rozvah.²

3.4 RICS VE SVĚTĚ, V EVROPĚ A ČR

Celosvětové působení mezinárodní organizace RICS je rozděleno do 6 regionů. Jsou jimi RICS Amerika, RICS Asie, RICS Evropa, RICS Indie, RICS Mena (Střední Východ, Blízký Východ a Afrika) a RICS Oceánie. Ředitelství organizace nadále zůstává v Londýně. Pobočka v kontinentální Evropě byla založena v roce 1993 v Bruselu. Od té doby se organizace značně rozrostla přes celou Evropu a v současnosti zde čítá 10 419 členů (k 31. 1. 2011). V České republice byla pobočka založena v roce 2006, počet členů se nyní

¹ MELČ, Michal, SKALICKÝ, Martin. *RICS reprezentuje profesionály v oblasti realit: Realit* [Online] Mladá fronta, a.s., Březen 2010. [cit. 2011-09-14] Dostupný z WWW: <<http://www.realit.cz/clanek/rics-reprezentuje-profesionaly-v-oblasti-realit>>

² Who we are. *RICS* [Online]. [cit. 2011-09-14] Dostupný z WWW: <http://www.rics.org/site/scripts/documents_info.aspx?categoryID=203&documentID=334&pageNumber=2>

blíží k 150. Výkonným orgánem na národní úrovni je správní rada. Předsedou správní rady v ČR je pan Glyn Evans.^{1,2}

¹ MELČ, Michal, SKALICKÝ, Martin. *RICS reprezentuje profesionály v oblasti realit: Realit* [Online] Mladá fronta, a.s., Březen 2010. [cit. 2011-09-14] Dostupný z WWW: <<http://www.realit.cz/clanek/rics-reprezentuje-profesionaly-v-oblasti-realit>>

² RICS in continental Europe. *RICS Europe* [Online] [cit. 2011-09-14] Dostupný z WWW: <<http://www.joinricsineurope.eu/en/articles/view/rics-in-continental-europe-6>>

4 VYMEZENÍ PROBLÉMU

Standards RICS jsou mezinárodně uznávané standardy pro ocenění majetku. Přesto že jsou stále více rozšířené jak ve světě, tak i v České republice, dosud nebyly přeloženy z anglického originálu do češtiny a pro mnoho odborníků na oceňování nemovitostí zůstává jejich obsah utajený. Pro úplný a přesný překlad standardů je potřeba velké jazykové vybavenosti a zároveň dostatek zkušeností z oboru oceňování. Proto smyslem práce není provedení překladu standardů, ale jejich analýza z hlediska požadavků na osobu znalce, znaleckou činnost a na znalecký posudek. Tyto požadavky jsou ve standardech rozptýleny do mnoha kapitol, budou tak strukturovaně rozříděny dle jednotlivých prvků s využitím systémového pojetí.¹ V rámci každého prvku pak budou požadavky dále strukturovány. Na základě této analýzy pak bude moci být rozhodnuto, zda jsou požadavky RICS v souladu s českými předpisy v oceňování a zda je možné je zahrnout do znaleckého posudku.

¹ Janíček, P. Systémové pojetí vybraných oborů pro techniky - hledání souvislostí. 1. a 2. díl. 1. vyd. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2007. 1234 str. ISBN 978-80-7204-554-9, str. 96-114

5 ANALÝZA SOUČASNÉHO STAVU

5.1 VOLNÝ PŘEKLAD STANDARDŮ RICS

Mezinárodní oceňovací standardy RICS dosud nebyly přeloženy do češtiny. Je to jeden z důvodů jejich nízké rozšířenosti v České republice. O překladu do českého jazyka se zatím neuvažuje. Jedním z důvodů je jejich neustálý vývoj, standardy jsou na internetu dle potřeby aktualizovány. Překlad odborného textu je velmi náročný a vyžaduje od překladatele vysoké jazykové znalosti a značné zkušenosti v oboru. Tato práce si neklade za cíl provést úplný překlad standardů RICS. Zde uvedený překlad standardů RICS je tak pouze volným překladem standardů, v žádném případě není doslovný a kompletní. Členění překladu je shodné s členěním originálu. Překlad vychází ze 7. Vydání oceňovacích standardů RICS¹, kapitola VS 4 je převzata z 6. vydání.²

ÚVOD K OCEŇOVACÍM STANDARDŮM RICS [INTRODUCTION]

1. Účel standardů RICS [*Purpose of these standards*]

(str. 1) Oceňovací standardy RICS byly poprvé vydány v roce 1976. Hovorově se těmto standardům podle červeného přebalu knihy začalo říkat „Red Book“. V dubnu 2011 vyšlo již 7. vydání těchto standardů.

Účelem těchto mezinárodních oceňovacích standardů je poskytnout účinný rámec opatření, včetně pravidel chování, tak, aby si zadavatel ocenění byl jistý, že ocenění (stanovení hodnoty) provedené členem RICS je objektivní a je vypracováno v souladu s mezinárodně uznávanými standardy včetně standardů IVSC (International Valuation Standards Council). Členové RICS jsou povinni dodržovat standardy RICS a v případě jejich porušení mohou být sankcionováni.

Standardy stanoví procesní pravidla a pokyny pro znalce při provádění mnoha druhů oceňovacích úkonů, nastavují kvalitativní rámec pro postup při ocenění pro různé účely, ale pro jednotlivé případy nepředepisují odhadci oceňovací postupy.

¹ *RICS Valuation Standards*. 7. vyd. Coventry: RICS Book Imprint, 2011. 320 str. ISBN 978-1-84219-651-9

² *RICS Valuation Standards*. 6. vyd. Coventry: RICS Book Imprint, 2007. 271 str. ISBN 978-1-84219-342-6

Standardy tak určují a zajišťují:

- vhodnou kvalifikaci odhadce pro daný úkol,
- nezávislost a objektivitu odhadce,
- srozumitelné zadání ocenění, včetně úkolů, které mají být řešeny a zodpovězeny,
- srozumitelné objasnění metody ocenění včetně předpokladů a podstatných myšlenek, které je nezbytné brát v úvahu při ocenění,
- minimální požadavky na obsah evaluační zprávy,
- řádné a dostatečné zahrnutí podstatných údajů, získaných na základě informací od třetí strany.

2. International valuation standards (IVS)

(str. 1) IVSC (International Valuation Standards Council) vydává a pravidelně obnovuje International Valuation Standards (IVS). Tyto standardy představují mezinárodně uznávané, vysoce hodnocené oceňovací principy a definice. Standardy IVS byly přijaty a doplněny organizací RICS. Zásady, cíle a definice jsou totožné. Standardy RICS svým způsobem rozšiřují požadavky standardů IVS. Pokud bude ocenění provedeno dle standardů RICS, bude vyhovovat zároveň i standardům IVS.

3. Publikace standardů RICS [*Publication and structure*]

(str. 2) Hlavní zdroj informací k standardům RICS včetně odkazů na „Red Book“ je k dispozici na internetových stránkách URL <http://www.rics.org>. Zde je možné nalézt jak globální, tak jednotlivé národní oceňovací standardy, metodické pokyny, koncepty, varování a další materiály k oceňování.

4. Členění standardů [*Arrangement of these standards*]

(str. 2-3) Kniha „Red Book“ je členěna do 5 částí: úvod, slovník pojmů, oceňovací standardy, přílohy a metodické pokyny. Oceňovací standardy jsou dále členěny do šesti kapitol.

- VS 1 – Souhlas se standardy a etický kodex
- VS 2 – Souhlas s podmínkami spolupráce
- VS 3 – Druh zjišťované hodnoty
- VS 4 – Aplikace
- VS 5 - Místní šetření
- VS 6 - Evaluační zpráva

Každá kapitola začíná krátkým shrnutím obsahu, který, pokud je to vhodné, je dále rozveden v komentářích.

Přílohy obsahují doplňující informace ke komentářům standardů z kapitol VS 1 až VS 6 a slouží k lepšímu porozumění jednotlivých standardů.

Metodické pokyny pomáhají řešit specifické případy, kde je nutná vysoká úroveň profesní způsobilosti.

5. Dodatky a koncepty [*Amendments and exposure drafts*]

(str. 3) Jelikož se svět neustále vyvíjí, je nutné s ohledem na tuto skutečnost přizpůsobovat i obsah standardů RICS. Dle potřeby, tedy nepravidelně, jsou vydávány dodatky, kterými jsou standardy aktualizovány. Aktualizace probíhá způsobem umožňujícím dálkový přístup, tedy prostřednictvím Internetu. Tištěná verze standardů je souhrnně aktualizována při jejich dalším vydání. Pokud má dodatek podstatný vliv na obsah přílohy či metodického pokynu, je vydán jako koncept a členové se ke změnám mohou vyjádřit a odhalit případné chyby a nedostatky.

6. Účinnost [*Effective date*]

(str. 3) Tato práce vychází ze 7. vydání standardů, které je účinné od 2. 5. 2011 a použije se u ocenění prováděných v tento den a ve dnech následujících.

VS 1 SOUHLAS SE STANDARDY A ETICKÝ KODEX [*COMPLIANCE AND ETHICAL REQUIREMENTS*]

VS 1.1 Použití standardů, rozsah a výjimky [*Application of these standards: extent and exceptions*]

(str. 8-11) Všichni členové RICS v případě, že zpracovávají písemný posudek, jsou povinni bezvýhradně souhlasit s pokyny uvedenými v kapitole VS 1. Instrukce uvedené v dalších kapitolách VS 2 až VS 6 je nutné dodržovat vždy až na následující případy (ačkoli se doporučuje je uplatňovat všude, kde je to jen trochu možné):

- posudek pro určení pravděpodobného výsledku vyjednávání nebo posudek pro možný soudní spor,
- posudek pro účely vymezené zákonem,
- interní ocenění,

- posudek pro makléřskou firmu,
- posudek na reprodukční cenu pro zajištění úvěrů.

Informace uvedené v jednotlivých kapitolách mají tzv. „povinný status“, takže je nutné se jimi při vypracování ocenění řídit. Informace uvedené v přílohách mají „povinný status“ pouze v případech, pokud na ně standardy v jednotlivých kapitolách ve svém textu odkazují.

Standardy RICS jsou komplexní technické standardy pro členy RICS k vypracování ocenění. V pravidlech chování stanovují povinnosti a pokyny, které mají zajistit, že znalec dosáhne požadovaného stupně kvalifikace, znalostí, dovedností a zkušeností. Klient si tak může být jistý vysokou úrovní odborné způsobilosti a čestnosti znalce, stejně tak toho, že ocenění je v souladu s mezinárodními a příslušnými národními oceňovacími standardy. Zodpovědnost za posudek má nejenom osoba, které ho vypracuje, ale i osoba, která ho svým podpisem stvrdí. Standardy jsou povinni uplatnit jak jednotlivý členové RICS, stejně tak i firmy, které vypracovávají ocenění v souladu s těmito standardy.

Etické chování

Členové se vždy musí chovat čestně a vyhnout se střetu zájmů a situacím, které odporují jejich profesionálním povinnostem.

Odborná způsobilost

Členové musí vykonávat svoji odbornou práci s patřičnou dovedností, pečlivě a svědomitě a s náležitým ohledem na technickou úroveň, kterou lze oprávněně od nich očekávat.

Servis

Členové musí ocenění vypracovat dostatečně včas a poskytnout zákazníkovi vysokou úroveň služeb a péče.

Výtah z pravidel chování IRRV (Institute of Revenues Rating & Valuation)

Členové by se měli chovat svědomitě, poctivě a čestně a podporovat tak vysokou odbornou úroveň institutu a jejich členů. Měli by se udržovat v kontaktu s nejnovějšími poznatky, aby úroveň jejich práce dosahovala stále vysokého stupně profesionality a vždy se obeznámit s novými požadavky, které jsou na ně kladeny. Také by měli vždy dodržovat

pravidla chování organizace, do které jsou začleněny, i pravidla instituce IRRV. Měli by dodržovat požadavky a technické pokyny standardů IRRV a RICS.

VS 1.2 Odklon od standardů [*Compliance, regulation and requirement to disclose departures*]

(str. 12-13) Všichni členové RICS, ať individuální osoby, nebo firmy, musí pracovat v souladu s těmito standardy. Pokud ve firmě, která není členem organizace RICS a řídí se vlastními předpisy, pracuje člen RICS, je tento člen povinen oceňovat v souladu s těmito standardy.

V případech, kdy firemní předpisy nejsou v souladu se standardy, může dojít k odklonu od standardů. Musí však být zajištěno:

- že nesoulad nepovede k zavádějícím údajům v ocenění nebo neetickému chování,
- identifikace problému, kvůli kterému byl učiněn odklon od standardů,
- dostatečné úsilí, aby zbytek posudku vyhovoval ve všech zbylých částech standardům.

Odhadce může být požádán, aby vypracoval ocenění, které bude v souladu s jinými standardy. Měl by se vynasnažit, aby posudek vyhovoval jak standardům RICS, tak i požadovaným dalším použitým standardům. Pokud to však nelze dodržet, není možné aplikovat standardy RICS a je nutné učinit odklon, musí být tato skutečnost uvedena v podmínkách spolupráce i v samotném ocenění. Odhadce, který se v průběhu ocenění odkloní od standardů RICS, musí být schopen své kroky na požádání RICS odůvodnit. Pokud odhadce uspokojivě nevysvětlí důvody, bude s ním zahájeno disciplinární řízení. Pokud odhadce použije jiný druh zjištění hodnoty, než který je uveden v těchto standardech, musí evaluační zpráva obsahovat vysvětlení rozdílu mezi nimi.

Organizace RICS má právo vyžadovat informace o ocenění od členů a firem. Zajišťuje tak kontrolu nad dodržováním standardů RICS.

VS 1.3 Oceňovací standardy národních asociací RICS [*RICS national association valuation standards*]

(str. 13-14) Oceňovací standardy vydané národními asociacemi organizace RICS mají „povinný status“ ve státech, ke kterým se vztahují. Jsou vydávány z toho důvodu, aby zahrnovaly zákonné požadavky jednotlivých států. V případě konfliktu mezi standardy jsou

nadřazené ty mezinárodní. Pokud se nemovitosti nacházejí na území dvou států, je nutné se předem s klientem domluvit, podle kterých standardů bude ocenění provedeno.

VS 1.4 Podmínky spolupráce [*Terms of engagement*]

(str. 14) Znalec si musí vždy před tím, než je ocenění vydáno, s klientem domluvit podmínky spolupráce. Je nezbytné, aby byl zadavatel ocenění před vlastním vydáním evaluační zprávy o ní informován a ujistil se, jestli oproti původním podmínkám spolupráce neobsahuje změny, o kterých neví. Náležitosti podmínek spolupráce jsou uvedeny v kapitole VS 2. Pokud je ocenění provedeno pro účely, které vyžadují odklon od standardů, lze použít zjednodušené podmínky spolupráce. Jelikož mohou nastat různé spory i několik let po vydání posudku, je vhodné podmínky spolupráce náležitě dokumentovat.

VS 1.5 Kvalifikace odhadce [*Qualifications of the valuer*]

(str. 14) Každé ocenění dle těchto standardů musí být připraveno kvalifikovaným odhadcem nebo pod jeho dohledem, který nese za ocenění odpovědnost. Nároky na odhadce jsou následující:

- akademická nebo profesní kvalifikace, prokazující technickou způsobilost,
- členství v profesní organizaci, zaručující dodržování etického kodexu,
- vyhovění zákonným požadavkům jednotlivých států, vztahující se k poskytování ocenění,
- zkušenosti s oceňováním,
- registrace odhadce u RICS.

Členové RICS musí dosáhnout a udržovat si požadovanou úroveň praxe a způsobilosti. I když členové RICS jsou aktivní ve značné šířce specializací na realitním trhu, samotné členství v RICS nezaručuje, že odhadce bude mít zkušenosti ve všech odvětvích. Některé státy mohou vyžadovat certifikaci nebo licenci odhadce.

VS 1.6 Znalosti a dovednosti [*Knowledge and skills*]

(str. 15) Odhadce musí dosáhnout dostatečné znalosti, zkušenosti a porozumění současného místního, národního a mezinárodního trhu, aby byl schopen odpovědně vypracovat evaluační zprávu. Pokud Odhadce v určité oblasti nedosahuje dostatečných zkušeností, je třeba požádat o asistenci odborníka z dané oblasti. V tomto případě je potřeba

souhlasu klienta. Evaluační zpráva musí obsahovat jména spolupracujících osob a tyto osoby musí souhlasit s požadavky kapitoly VS 1.

VS 1.7 Nezavislost a nestrannost [*Independence and objectivity*]

(str. 15-16) Odhadce se při oceňování musí chovat nezávisle, nestranně a objektivně. Musí se vyhnout situacím, které jsou neslučitelné s jeho profesní povinností. Odhadce si musí být vědom možného střetu zájmů. Souhlas s kapitolou VS 1 zaručuje, že se bude chovat jako nezávislý odhadce. Pokyny k dodržení nezávislosti, identifikace možného ohrožení nezávislosti a nestrannosti a rady k zvládnutí střetu zájmů jsou uvedeny v příloze ke kapitole VS 1. Pokud odhadce zjistí potenciální střet zájmů po obdržení zadání evaluace, zveřejnění tohoto konfliktu musí být uvedeno v podmínkách spolupráce. Zveřejnění musí být provedeno s ohledem na diskrétnost zadavatele. Účinné zveřejnění lze zpravidla provést bez prozrazení důvěrných informací. Pokud to však nelze, musí být vypracování ocenění odmítnuto.

Někdy může být odhadce požádán o vypracování ocenění pro obě strany transakce. Znalec musí pečlivě zvážit, zda je vhodné takový posudek přijmout z důvodu střetu zájmů. Pokud uzná, že je nevhodné takový posudek vypracovat, ale obě strany na vypracování posudku i přesto trvají, je povinen obdržet od obou stran písemný souhlas. Tento souhlas musí být uveden v evaluační zprávě.

Nezávislost odhadce může být ohrožena, pokud je výsledek ocenění předem konzultován s klientem nebo protistranou. Odhadce by měl o těchto jednáních vést písemný záznam, a pokud se na základě těchto jednání rozhodne prozatímní ocenění změnit, musí to pečlivě odůvodnit.

VS 1.8 Doplnková kritéria pro nezavislost [*Additional criteria for independence*]

(str. 16) Ocenění pro některé účely může vyžadovat specifické požadavky na nezávislost odhadce. Tyto požadavky musí být uvedeny v podmínkách spolupráce a v také v evaluační zprávě. Je třeba, aby odhadce odhalil všechny hrozby, ohrožující jeho nezávislost a zavedl vůči nim účinná opatření.

Příloha - diskrétnost, možnosti ohrožení nezávislosti a nestrannosti a střet zájmů

[Confidentiality, threats to independence and objectivity, and conflicts of interest]

(str. 47-50) Příloha obsahuje dodatečné pokyny pro dodržování pravidel chování při oceňování. Jsou zde uvedeny možné důvody ohrožení nezávislosti a nestrannosti odhadce a příčiny střetu zájmů.

Povinnost diskrétnosti

Zde je zakotvena obecná povinnost diskrétně uchovávat informace vztahující se ke klientovi. Tyto informace získal odhadce od klienta na základě jejich smluvního vztahu a nejsou veřejné.

Nebezpečí prozrazení diskrétních informací musí mít odhadce stále na mysli a v případě jejich úniku musí učinit patřičná opatření. Odhadce by měl mít stále na mysli, jestli není v předmětu ocenění podjatý. V případě podjatosti s předmětem ocenění by měl odhadce úkon omítnout.

Uchování diskrétních informací může zapříčinit problém, pokud odhadce použije nevědomky tyto informace u dalších klientů. Znalec může být obviněn z nedbalosti a může dojít k zákazu vypracovávání evaluačních zpráv.

Povinnost zachovávat mlčenlivost neplatí jen v aktuálním vztahu klient-odhadce, ale i pro všechny předešlé a možné budoucí případy. Riziko odtajnění diskrétních informací se snižuje s časem, který uplyne od doby, kdy byla evaluační zpráva vypracována, nicméně přesný časový údaj, kdy dojde k promlčení, není stanoven. Povaha a rozsah informací jsou důležitým faktorem, zda odhadce s těmito informacemi může pracovat pro jiného klienta, stejně tak hraje důležitou roli čas, který uplynul od vypracování posudku.

Pokud je člen tázán společností A ohledně rady k možnému převzetí společnosti B, pečlivě by měl člen prozkoumat, zda v minulosti již nebyla jeho klientem společnost B. Jestliže se rozhodne, že povaha věci a uplynutý čas od práce pro společnost B, dovoluje pracovat pro společnost A, tak by měl uvést všechny důvody vedoucí k tomuto rozhodnutí. Pokud se rozhodne, že předešlá práce pro společnost B může vést ke střetu zájmů, měl by spolupráci odmítnout a taktéž sepsat důvody vedoucí k tomuto rozhodnutí.

Možnosti ohrožení nezávislosti a nestrannosti

Není možné poskytnout kompletní seznam situací, při nichž může dojít k ohrožení nezávislosti a nestrannosti. V případě potenciálního střetu zájmů ho není možné zamlčet. Pokud se odhadce rozhodne, že konflikt je tak závažný, že není možné uspokojivě vypracovat ocenění, měl by zakázku odmítnout. Následující příklady ohrožení nezávislosti a nestrannosti patří k nejobvyklejším:

- V případě oceňování po kupujícího a prodávajícího současně.
- V případě oceňování pro dvě a více vzájemně si konkurující strany.
- Ocenění pro půjčovatele, kde ocenění je poskytnuto i vypůjčitel.
- Ocenění téhož vlastnictví, které bylo v minulosti oceněno pro jiného klienta.
- Ocenění pro třetí stranu, kde má klient nějakou vazbu.
- Ocenění pro obě strany nájemního vztahu.

Závažnost výše zmíněných důvodů, které by mohly ohrozit nezávislost a nestrannost odhadce závisí na okolnostech a účelu každého případu. Také by se měla uvažovat angažovanost třetích stran v ocenění. Pokud se odhadce obává, že se nedokáže vyhnout ohrožení své nezávislosti, měl by zakázku odmítnout.

Jak zvládnout konflikt zájmů

Členové mají povinnost identifikovat všechny současné a možné budoucí střety zájmů v průběhu vykonávání jejich činnosti a musí se ujistit, že jsou v situaci, kdy jsou schopni zvládnout potenciální konflikty.

Zásadně jsou možné tři postupy:

1. Je zřejmé, že existuje neřešitelný konflikt a ocenění by mělo být odmítnuto.
2. Možný konflikt je odhalen a je navrženo klientovi, jakým způsobem jej lze zvládnout. Je vyžadován souhlas klienta.
3. Pokud střet zájmů nebo možný konflikt souvisí s předešlým klientem, měl by se předešlý klient vyrozumět o současných okolnostech případu. Pokud nemá předchozí klient námitky, je možné pokračovat ve vypracování posudku.

Zůstává vždy na zodpovědnosti člena, aby určil, zda se jedná o neřešitelný střet zájmů nebo ne. V případě možného střetu zájmů musí odhadce zvážit, zda se jedná skutečně o střet zájmů. Odhadce nemusí hned posudek odmítnout. V mnoha případech se střet zájmů

klienta netýká, není závažný nebo je možné ho účinně zvládnout. V případě návrhu na zvládnutí střetu zájmů, je nutný souhlas klienta se zveřejněním předmětu ocenění a okolností k střetu zájmů. V případě návrhu na zvládnutí střetu zájmů musí znalec uvážit postavení klienta. Pokud je klientem velká korporace, vypořádá se s touto hrozbou lépe než individuální klient. Pokud odhadce uzná, že klient není dostatečně uvědomen o střetu zájmů, měl by vypracování evaluační zprávy odmítnout nebo poradit klientovi, aby si ohledně vzniklé situace najal právníka.

Čínská zeď

RICS má přísné pokyny, jak od sebe oddělit odhadce, kteří vypracovávají posudky pro obě znesvářené strany sporu v rámci jedné organizace. Odděluje je tzv. „čínskou zdi“. Zeď musí být dostatečně robustní, aby přes ni nepřešla žádná informace. Každá „čínská zeď“ musí být odsouhlasena dotčenými stranami sporu a musí zajistit:

- oceňující osoby musí být rozdílné, včetně sekretářek a pomocného personálu,
- oceňující osoby nebo skupiny musí být fyzicky odděleny, nejméně být v odlišných místech budovy, nejlépe v jiné budově,
- jakákoli informace musí být pro druhou skupinu nepřístupná, písemné doklady uzamčeny,
- pracovník oddělení dozoru (tzv. compliance officer) zajišťuje dohled nad „čínskou zdi“ a ověřuje její nepropustnost. Compliance officer nesmí být seznámen se zadáním posudku a měl by mít dostatečné postavení v rámci organizace,
- v organizaci by mělo probíhat vhodné školení k zvládnutí střetu zájmů.

Využití „čínské zdi“ si mohou dovolit jen velké firmy, pro malé firmy je to nemožné. Před jejím vystavěním je třeba uvážlivého plánování.

VS 2 PODMÍNKY SPOLUPRÁCE [AGREEMENT OF TERMS OF ENGAGEMENT]

VS 2.1 Potvrzení podmínek spolupráce [Confirmation of terms of engagement]

(str. 21-22) Odhadce musí vždy písemně sjednat s klientem před vydáním posudku podmínky, na jejichž základě bude vypracováno ocenění. Podmínky musí obsahovat následující údaje:

a) identifikace klienta,

- Požadavek přesné identifikace klienta:
 - o objednávka ocenění pochází od ředitele společnosti, ale klientem je společnost, nikoli ředitel,
 - o u ocenění pro úvěrová zajištění je objednatelem ocenění osoba žádající o úvěr, ale skutečný klient, pro kterého je ocenění vypracováno, je banka.

b) účel ocenění,

- Existuje mnoho účelů, pro které bývá ocenění vyžadováno, účel musí být uveden.
- V případě, že je účel ocenění odhadci zatajen, musí na tuto skutečnost v ocenění upozornit. Evaluační zpráva by v tomto případě neměla být přístupná třetím stranám.
- V podmínkách spolupráce musí být uvedeno, že ocenění může být použito jenom k účelu, ke kterému bylo vypracováno.

c) předmět ocenění,

- Nejasnosti mohou vzniknout u nemovitostí, kde není dobře zřejmá hranice oblasti zájmu ocenění. Je třeba pečlivě vytyčit dotčené území.
- Pro ocenění portfolia nemovitostí platí zvláštní požadavky.
- V případě ocenění provozní jednotky je vhodné z ocenění vyjmout zařízení, vybavení a stroje.
- V případě ocenění nájemného je třeba uvážit, zda nájemník na vlastní náklady nemovitost vylepšil a případně mu za to přiznat kompenzaci.
- S klientem je nutné se dohodnout, zda zařízení a vybavení bude oceněno odděleně nebo společně s nemovitostí.
- V případě, že jeden znalec oceňuje zařízení a vybavení a druhý znalec oceňuje nemovitost, musí si vyjasnit, které zařízení a vybavení zahrnou do svého ocenění, aby nedošlo k duplikaci.

d) forma vlastnictví,

- Rozlišuje částečné vlastnictví a celkové vlastnictví.

e) druh vlastnictví a způsob využití nemovitosti,

- Různé druhy vlastnictví vyžadují různé druhy ocenění. Pro ocenění je důležitý nejenom druh vlastnictví, ale také její využití. Různé druhy vlastnictví jsou následující:
 - o Vlastní nebo nájemní majetek,

- o obsazený vlastníkem,
 - o investiční majetek,
 - o speciální vlastnictví,
 - o vlastnictví pro speciální účely (těžba nerostných surovin, odpadové hospodářství).
- f) druh zjišťované hodnoty,
- Odhadce musí určit, jakého druhu hodnoty bude pro ocenění využito.
- g) datum ocenění,
- Datum ocenění musí být ujednáno s klientem. Pokud klient vyžaduje ocenění k zvláštnímu datu, pak musí ocenění obsahovat předpoklad.
- h) informace o hmotné zainteresovanosti nebo prohlášení, že nedošlo k předchozí hmotné zainteresovanosti,
- i) postavení odhadce,
- Rozlišení, zda odhadce vystupuje jako externí nebo interní.
- j) měna, ve které bude provedeno ocenění,
- V případě cizí měny je vhodné uvést směnný kurz.
- k) předpoklady, speciální předpoklady nebo odklonění od standardů,
- pro ocenění je obvyklé, že je postaveno na určitých předpokladech. Mnoho z předpokladů je učiněno z důvodu snížení odpovědnosti odhadce v případech, že nemohl provést úplné šetření.
 - Je vyžadováno zdůvodnění odklonění od standardů.
- l) rozsah místního šetření,
- Pro vyhnutí se nepříjemnostem je vhodné s klientem ujednat rozsah místního šetření.
- m) podstata a zdroj informací, z kterých má odhadce vycházet,
- V případě informací obdržených od klienta či ze třetí strany je nutné ujednat v podmínkách spolupráce, že odhadce z těchto informací může vycházet.
- n) souhlas nebo omezení k vydání ocenění,
- V případě reprodukce je nutný souhlas odhadce.
- o) vyloučení odpovědnosti,
- Omezení odpovědnosti je možné, jen pokud je dohodnuto s klientem předem.
- p) potvrzení, že ocenění bude vypracováno v souladu se standardy RICS,

- Standardy musí být uvedeny v plném znění: „RICS Valuation Standards, seventh edition.“

q) poplatek za ocenění,

- Výše poplatku je předmětem ujednání mezi smluvními stranami. RICS nestanovuje výši poplatků.

r) postup při stížnostech,

s) sdělení, že ocenění může být zkontrolováno institucí RICS.

- Účelem je upozornit klienta, že ocenění může být zkontrolováno institucí RICS, jestli vyhovuje Standardům.

VS 2.2 Předpoklady v ocenění [*Special assumptions*]

(str. 22) Pokud je požadována evaluační zpráva, k jejímuž vypracování je třeba vycházet z předpokladů, musí být tato situace před vydáním ocenění písemně odsouhlasena klientem. Předpoklady v ocenění mohou být použity jen v případě, jestliže můžou být důvěryhodně zdůvodněny a za patřičných okolností se stanou skutečné a platné. Odhadce by měl v evaluační zprávě uvést hodnocení pravděpodobnosti, že předpoklad bude naplněn. Příkladem může být ocenění pozemku, kde jako předpoklad bude vydané povolení k jeho rozvoji. Použití tohoto předpokladu se pak promítne do ceny. Pokud klient požaduje ocenění na základě předpokladů, které odhadce shledá nereálnými, zadání posudku by měl odmítnout.

VS 2.3 Úpadek trhu a nucený prodej [*Marketing constraints and forced sales*]

(str. 23) Pokud odhadce nebo klient uzná, že je nutné do ocenění zahrnout současný nebo očekávaný úpadek trhu, podrobnosti těchto problémů trhu musí být s klientem projednány a sepsány v podmínkách spolupráce. Pokud nemovitost nemůže být volně nabízena na trhu, bude to mít pravděpodobně nepříznivý vliv na cenu. Odhadci náleží určit, zda toto omezení vychází z charakteristik dané nemovitosti nebo z důvodů na straně klienta. Je vhodné provést ocenění jak s uvážením úpadku trhu, tak i bez něj a určit jeho dopad na cenu.

Větší opatrnosti je třeba, pokud se úpadek trhu k datu ocenění nekoná, ale je možné ho v budoucnu předpokládat. Klient také může požádat o vypracování ocenění zahrnujícího možný úpadek trhu. V tomto případě je nutné použít speciálního předpokladu. K zjištění vlivu úpadku trhu na cenu je vhodné provést ocenění i bez tohoto předpokladu.

Nucený prodej nastává, kdy je prodávající nucen prodat pod tlakem, v krátkém čase, z důvodu, že potřebuje okamžitě peníze nebo splatit závazek. Odhadce může pomoci v tomto případě určit prodávajícímu cenu. Takovéto ocenění nemůže být poskytováno předem. Bez uvedení důvodů pro nucený prodej nelze použít ani předpokladu zahrnující vliv krátkého časového období pro prodej.

VS 2.4 Omezené informace [*Restricted information*]

(str. 24) Pokud je odhadce požádán o vypracování evaluační zprávy pouze s omezenými informacemi, musí být použití omezených údajů odsouhlaseno a písemně stvrzeno klientem před vydáním posudku. Například klient potřebuje ocenění ve velmi krátké době a pro odhadce není možné ověřit si všechny informace a provést místní šetření. Odhadce takový postup musí zdůvodnit. Pokud odhadce uváží, že není možné takové ocenění provést, měl by zadání posudku odmítnout. Povahu tohoto omezení, použité předpoklady v ocenění a dopad na jeho věrnost ocenění je nutné uvést v oceňovací zprávě.

VS 2.5 Přecenění bez šetření [*Revaluation without re-inspection*]

(str. 24) Přecenění nemovitosti, kterou odhadce již dříve oceňoval a provedl zde místní šetření, nemůže být provedeno bez opakovaného šetření, pokud si odhadce není jistý, že na objektu nedošlo k materiálním změnám, ke změnám fyzických vlastností nebo změnám ve vnímání lokality.

Klienti mohou požadovat přecenění své nemovitosti v pravidelných intervalech, aby cena odpovídala aktuální situaci. Provádět pokaždé místní šetření tak není třeba. Klient však musí potvrdit, že na dané nemovitosti nedošlo k žádným změnám. Použití této možnosti musí být uvedeno v podmínkách spolupráce. V případě ocenění výnosovou metodou musí odhadce obdržet od klienta změny výše nájmů a nájemních smluv. V případě, že klient uvede, že na objektu došlo k zásadním změnám nebo odhadce uváží, že některé změny mohly nastat, je nutné provést místní šetření. To je nutné i v případě uplynutí delší doby od posledního šetření. Výjimka je možná jen v případě, že se jedná o interní ocenění.

VS 2.6 Revizní ocenění [*Critical reviews*]

(str. 25) Aby mohl odhadce provést revizní ocenění, musí mít přístup ke všem informacím, ke kterým měl přístup i původní odhadce. Zpravidla je vyžadován druhou stranou sporu. Ačkoli má odhadce vypracovávající revizní ocenění stejné informace jako

původní odhadce, výsledek může být značně odlišný a může poškodit pověst prvního odhadce.

Příloha 2 – Nastavení podmínek spolupráce [*Settlings the terms of engagement*]

(str. 51 - 56) Existuje široké spektrum ocenění, vždy záleží na klientovi, pro který účel posudek vyžaduje. Znalec by měl uvážit, pro jakého klienta posudek vypracovává, jestli pro laika nebo pro odborníka, tzn. zhodnotit, jaké má znalosti trhu a jaké termíny v posudku použít, aby jim klient bezproblémově rozuměl. Odhadce musí dbát na to, aby dostatečně porozuměl potřebám a požadavkům klienta a aby jim posudek nejlépe vyhověl. Při řešení neobvyklé situace v ocenění je vhodné využít speciálního předpokladu. Je vhodné připravit si seznam otázek, které budeme klientovi klást pro upřesnění jeho požadavků. Podmínky spolupráce musí jasně deklarovat, co bylo ujednáno včetně důvodů vedoucích v ocenění k využití speciálních předpokladů nebo odklonů od standardů.

Příloha 3 – Předpoklady [*Assumptions*]

(str. 57-59) Termínem „assumption“ se rozumí předpoklad, který se pro účely ocenění uvažuje, jako že nastal. Rozumí se jím vlastnosti, podmínky a situace ovlivňující předmět ocenění. Předpoklady se uplatní tam, kde je pro odhadce odůvodnitelné uvažovat určité předpoklady bez nutného prozkoumání. Předpoklady jsou často spojovány s omezením rozsahu místního šetření. Všechny uvažované předpoklady musí být uvedeny v evaluační zprávě a ujednány s klientem v podmínkách spolupráce. Pokud odhadce po skončení místního šetření zjistí, že ujednané předpoklady nevyhovují anebo jsou speciálními předpoklady, je nutné předpoklady revidovat a s klientem se domluvit na dalším postupu.

Předpoklady se týkají následujících informací (seznam není závazný):

- a) vlastnické právo,
- b) stav budovy,
- c) zařízení a vybavení,
- d) územní plán,
- e) kontaminace škodlivými látkami,
- f) životní prostředí.

Příloha 4 – Speciální předpoklady [*Special assumption*]

(str. 60-62) Příklad situací, u nichž je vhodné využít speciálních předpokladů:

- Nabídka či předpoklad koupě od kupujícího se speciálním zájmem koupit,
- oceňovaný majetek je takové povahy, že nemůže být volně nabízen na trhu,
- provedené změny v okolí oceňované nemovitosti, které odhadce nemá brát v úvahu,
- hrozící změny ve vnímání lokality, vystavění nové budovy nebo zbourání stávající budovy,
- předpokládaná obsazenost nemovitosti či její obchodní předpoklady,

Speciální předpoklady jsou například:

- Územní souhlas k rozvoji území byl anebo bude vydán,
- nemovitost je prázdná, ačkoliv ve skutečnosti je obsazená a naopak,
- kupující má zvláštní zájem koupit.

Příklady, při kterých nebylo možné nabídnout nemovitost volně na trhu:

- Vlastnictvím disponuje třetí strana, kooperace při prodeji nemůže být zaručena,
- nemovitost je zatížena věcným břemenem nebo předkupním právem.

Speciálního předpokladu je nutné využít, pokud prodávající je nucen prodat a není možné nabídnout nemovitost na trhu po dostatečně dlouhou dobu. V případě, že je trh na dně nebo v úpadku, není možné prodávající považovat za ochotné prodávající. V tomto případě odhadce ignoruje dění na trzích. Definice tržní hodnoty totiž uvádí, že prodávající je ochoten prodat za nejlepších podmínek panujících na trhu. Aby ocenění odráželo současný stav trhu v úpadku, je nutné ocenění provést za pomoci speciálního předpokladu. Na upadajícím trhu jsou i prodávající, kteří jsou nuceni prodat. V tomto případě definice tržní ceny vyhovuje.

Zničená nemovitost

V případě zničené nemovitosti speciální předpoklad může vystihovat například tato ocenění:

- Že nemovitost byla uvedena do původního stavu,
- hodnoty pozemku, nemovitost byla odstraněna, pozemek je určen k dalšímu rozvoji,
- sanace a využití pozemku k jiným účelům.

Obchodní nemovitosti

V případě obchodní nemovitosti speciální předpoklad může vystihovat například tato ocenění:

- Nemovitost je využita k obchodní činnosti, i když ve skutečnosti tomu tak není a naopak,
- vybavení a zařízení bylo odvezeno,
- licence k provozování činností jsou propadlé.

VS 3 DRUH ZJIŠŤOVANÉ HODNOTY [BASIS OF VALUE]

VS 3.1 DRUH ZJIŠŤOVANÉ HODNOTY [BASIS OF VALUE]

(str. 26-27) Odhadce musí určit, na jakém základě bude hodnotu určovat. Standardy stanovují pro nejvíce obvyklé účely ocenění, jaká hodnota má být použita. Druh hodnoty neurčuje metody ocenění, ale určuje povahu obchodu, vztah a motivaci obou stran obchodu a způsob nabídky předmětu ocenění na trhu. RICS rozeznává následující druhy hodnot:

- tržní hodnota,
- tržní nájemné,
- investiční hodnota,
- přiměřená hodnota.

Tyto hodnoty se používají pro ocenění nejčastěji. Pokud je však výhodnější použít pro ocenění jinou hodnotu než je zde uvedená, odhadce musí podat vysvětlení, proč jsou zde definované hodnoty nevhodné. Bez náležitého odůvodnění použití jiné hodnoty může dojít k vyhotovení zavádějící evaluační zprávy.

V oceněních je nejvíce vyžadována tržní hodnota. Jelikož představuje směnu mezi nezávislými stranami na volném trhu a je zároveň nejpravděpodobnější dosažitelnou cenou. Spravedlivá hodnota pak reprezentuje cenu, která je dosažitelná při směně mezi stranami, které nejsou nezávislé.

VS 3.2 Tržní hodnota [Market value]

(str. 26-31) Definice tržní hodnoty je převzata ze standardů IVSC:

„Tržní hodnota je odhadovaná částka, za kterou je možné směnit majetek mezi ochotným prodávajícím a ochotným kupujícím k datu ocenění, a to v nezávislém obchodě a po

náležitým marketingu, přičemž každá strana je dobře informovaná, chová se obezřetně a bez nátlaku.“

„...odhadovaná částka....“

Pod pojmem odhadovaná částka se rozumí množství peněz zpravidla v místní měně zaplacených v nezávislém obchodě. Tržní hodnota představuje nejpravděpodobnější cenu dosažitelnou při rozumném obchodě. Je to nejlepší cena, za kterou může prodávající prodat a nejvýhodnější cena, za kterou může nakupující koupit.

„...možné směnit majetek...“

Vymezením „...možné směnit...“ se rozumí, že částka je pouze odhadovaná a nereprezentuje skutečnou cenu, za kterou je majetek prodán.

„...k datu ocenění...“

Vyjadřuje, že tržní hodnota je vázána k datu ocenění, je časově určená. Jelikož se trhy mění, k jinému datu by již mohla být nepřesná. Tržní hodnota odráží aktuální stav trhu, nikoliv jeho minulý nebo budoucí stav. Definice také předpokládá směnu uskutečnit.

„...mezi ochotným kupujícím...“

Vyjadřuje, že kupující je ochotný koupit, ale k tomuto kroku není nucen. Kupující není nucen koupit za každou cenu. Kupující nehodlá platit vyšší cenu než je na trhu obvyklá. Stav trhu musí vystihovat skutečnou situaci, nikoliv smyšlenou.

„... ochotným prodávajícím...“

Prodávající nechce prodat majetek za přemrštěnou cenu ani není nucen prodávat pod nátlakem. Prodávající je motivován prodat za nejvyšší cenu dosažitelnou na současném trhu.

„...v nezávislém obchodě...“

Strany směny mezi sebou nemají žádný vztah (např. rodinný), který může mít vliv na cenu, že neodpovídá současné situaci na trhu. Strany obchodu by na sobě měli být zcela nezávislé.

„...po náležitém marketingu...”

Majetek určený ke směně by měl být vystaven na trhu tím nejvhodnějším způsobem k dosažení nejlepší opodstatněné ceny. Délka inzerce závisí na aktuálních podmínkách trhu, musí být dostatečná, aby neunikla pozornosti dostatečnému množství zájemců.

„...přičemž každá strana je dobře informovaná, chová se obezřetně...”

Předpoklad, že jak kupující, tak prodávající jsou seznámeni s druhem a vlastnostmi majetku, jeho aktuálním a potenciálním užíváním a se stavem trhu ke dni ocenění. Není rozumné prodávat na trhu s klesajícími cenami.

„...a bez nátlaku...”

Předpokládá, že obě strany jsou odhodlány uskutečnit směnu, avšak nejsou nuceni tuto směnu skutečně provést.

Speciální hodnota

Do tržní hodnoty se nepromítají hypotéky či jiné dluhy, kterými je majetek zatížen. Při odhadování tržní hodnoty se nesmí brát na vědomí speciální hodnota. Speciální hodnota zahrnuje synergickou hodnotu, která je známá také jako sňatková hodnota.

IVS popisuje speciální hodnotu a synergickou hodnotu následovně:

„Speciální hodnota vznikne v případě, že majetek je pro určitého kupujícího nebo skupinu kupujících více atraktivní, než pro obecné kupující na trhu. Může to být dáno fyzickými, geografickými, ekonomickými nebo zákonnými vlastnostmi majetku.“

Synergická hodnota je druhem speciální hodnoty. Vzniká sloučením dvou a více majetků, přičemž vznikne nový majetek, který je pro kupující více atraktivní než jednotlivé majetky samostatně.

Pokud je v ocenění použita speciální hodnota, musí vždy být přísně oddělena od tržní hodnoty. Další hodnotou je tzv. „hodnota naděje.“ Použije se v případě, že nemovitost v budoucnu čeká nějaká pozitivní změna, např. vydání povolení k rozvoji území nebo možnost sloučení majetků a vzniku synergické hodnoty.

Tržní hodnota ve zvláštních případech

Zařízení a vybavení objektů se může oceňovat jako jeden celek spolu s nemovitostí, nebo odděleně. Pokud je nemovitost využívána k těžbě nerostných surovin nebo k nakládání s odpady, je nutné učinit předpoklad, odhadující budoucí potenciál daného účelu, či možnosti dalšího využití území.

VS 3.3 Tržní nájemné [Market rent]

(str. 31-32) Definice tržního nájemného opět vychází z IVSC:

„Odhadovaná částka, za kterou je možné nemovitost nebo prostor v nemovitosti pronajmout k datu ocenění mezi ochotným nájemcem a ochotným pronajímatelem na základě vhodných nájemních podmínek v nezávislém obchodě a po náležitém marketingu, přičemž každá strana je dobře informovaná, chová se obezřetně a bez nátlaku.“

Definice tržního nájemného je podobná tržní hodnotě, jen kupující a prodávající je nahrazen nájemcem a pronajímatelem a je doplněna o podmínku vhodných nájemních podmínek.

Ochotný pronajímatel a ochotný nájemce

Změna oproti tržní hodnotě je dána charakterem transakce. Ochotný pronajímatel má stejnou charakteristiku jako ochotný prodávající, stejně tak nájemce a kupující. Slovo cena je zaměněno za nájemné, prodat za pronajmout a koupit za najmout.

Vhodné nájemní podmínky

Vhodné nájemní podmínky by měly odpovídat současné praxi na trhu, jen pro zvláštní případy je možné sepsat neobvyklé podmínky. Záležitosti jako délka nájemní smlouvy, frekvence platby nebo zodpovědnost za údržbu mají vliv na výši nájmu. Pokud je v podmínkách nájmu nutno splatit nějaký vstupní poplatek, měl by být zahrnut do odhadu nájemného.

VS 3.4 Investiční hodnota [Worth and investment value]

(str. 32) Investiční hodnota taktéž odkazuje na definici IVSC:

„Investiční hodnota je hodnota vlastnictví určitého vlastníka, investora nebo skupiny investorů k určení investičních a provozních cílů.“

Investiční hodnota vyjadřuje zisky z držení majetku.

VS 3.5 Přiměřená hodnota [*Fair value*]

(str. 32-33) Přiměřená hodnota také využívá definici IVCS:

„Přiměřená hodnota je částka, za kterou je možné směnit majetek v nezávislém obchodě mezi stranami, které jsou dobře informované a ke směně ochotné.“

Spravedlivá hodnota vyjadřuje rozumnou cenu, za kterou je možné uskutečnit směnu mezi určitými stranami. Strany na sebe nejsou nijak vázány, nemovitost nemusí být nutně nabízena na širším trhu a cena vyjadřuje výhody nebo nevýhody vlastnictví.

VS 4 APLIKACE [*APPLICATIONS*]

(str. 34) Tato kapitola reprodukuje obsah mezinárodních standardů IVSC. Tyto standardy nyní procházejí revizí a obsah této kapitoly bude v sedmém vydání „Red Book“ doplněn až po jejich zveřejnění. V šestém vydání standardů RICS tato kapitola obsahovala následující aplikace.

PS 4.1 Oceňování pro účely účetnictví pomocí standardů IFRS [*Valuations for financial statements prepared under IFRS*]

Ocenění musí být v souladu s International Valuation Application 1 (IVA 1). IVA 1 je vydáváno jako součást standardů IVSC a obsahuje:

- IAS 2 – Vlastnictví určené k prodeji.
- IAS 16 – Vlastnictví, zařízení a vybavení.
- IAS 17 – Pronájmy.
- IAS 36 – Snížení hodnoty aktiv.
- IAS 40 – Investiční majetek.
- IAS 41 – Zemědělství.
- IFRS 3 – Obchodní spojení.
- IFRS 5 – Dlouhodobá aktiva určená k prodeji a ukončené činnosti.

Ocenění má být provedeno na základě tržní hodnoty.

PS 4.2 Ocenění pro úvěrové zajištění [*Valuation for secured lending*]

Ocenění musí být v souladu s International Valuation Application 2 (IVA 2). IVA 2 je vydáváno jako součást standardů IVSC. Stanovuje požadavky ocenění a komentuje požadavky vzhledem k druhu oceňované nemovitosti. V ocenění pro úvěrové zajištění se používá tržní hodnota, pokud zákon daného státu nestanoví jinak. Zvláštní nemovitosti neobchodované na trhu nebo tvořící část prodeje podniku, s kterým jsou spojovány, se pro účely úvěrového zajištění nehodí. V tomto případě by měl znalec provést jen ocenění pozemku pro současný účel užití.

Při oceňování pro hypoteční úvěry se musí uvážit dlouhodobé riziko. Jde o určení hodnoty k určitému dni. Odhadce by se měl před oceněním seznámit se všemi zákonnými opatřeními, používanými pro dané ocenění v jeho státě.

PS 4.3 Ocenění veřejného majetku pro účely účetnictví [*Valuation for public sector assets for financial reporting*]

Ocenění musí být v souladu s International Valuation Application 3 (IVA 3). IVA 3, které jsou vydávány jako součást standardů IVSC. Veřejným majetkem je chápán majetek, který je pod státní správou a slouží k poskytování služeb občanům. Principy ocenění veřejného majetku jsou stejné jako u jiných aktiv. Pozornost musí být věnována případným odchylkám uplatňovaným v jednotlivých státech.

VS 5 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ [*INVESTIGATIONS*]

VS 5.1 Místní šetření [*Inspections and investigations*]

(str. 35-36) Místní šetření musí být provedeno vždy a v takovém rozsahu, aby bylo zajištěno vypracování odborně způsobilého ocenění vyhovujícího jeho účelu.

V podmínkách spolupráce musí odhadce odsouhlasit rozsah šetření a průzkumu dotčené nemovitosti. Stupeň rozsahu šetření se bude lišit v závislosti na druhu nemovitosti, účelu ocenění a podmínkách spolupráce odsouhlasených s klientem. Odhadce by měl být seznámen se záležitostmi týkajícími se daného druhu nemovitosti a dané lokality. Pokud je odhalen problém, který by mohl mít značný vliv na cenu a není brán v úvahu, může být výsledek značně zavádějící. V tomto případě je vhodné vypracovat i ocenění za předpokladu, že tento problém neexistuje. V případech, kdy je rozsah místního šetření omezený, ocenění je pravděpodobně vázáno na utajené informace.

Mnoho skutečností zjištěných během místního šetření může ovlivnit cenu. Jsou mezi nimi:

- a) vlastnosti okolí, dostupnost komunikací a občanská vybavenost,
- b) vlastnosti nemovitosti,
- c) rozměry a rozloha budov a pozemků,
- d) konstrukce budov a přibližné stáří,
- e) účel užívání pozemku a budov,
- f) možnosti ubytování,
- g) popis instalací a zařízení,
- h) příslušenství,
- i) vybavení objektu,
- j) zřejmé opravy a stav objektu,
- k) faktory životního prostředí, abnormální vlastnosti země, historická důlní díla či lomy, břehová eroze, nebezpečí záplav, blízkost vysokého napětí,
- l) kontaminace půdy, např. těžké kovy, oleje, jedy, rozpouštědla nebo znečištění absorbované do země, přítomnost radonu,
- m) škodlivé látky, potenciálně nebezpečné látky přítomné v zemi nebo v budovách, které lze odstranit,
- n) stavební materiály degradující s věkem, způsobující strukturní změny, např. dřevocementové bednění,
- o) fyzické omezení dalšího rozvoje nemovitosti.

V případě pronajatých nemovitostí musí být upřena pozornost na změny, poškození či vylepšení předmětné nemovitosti. Dále je třeba se pečlivě věnovat rozvoji dané lokality, vlivu místních nebo státních daní, výdajům a provozním nákladům, kvótám a obchodním omezením.

VS 5.2 Ověření údajů [*Verification of information*]

(str. 37) Odhadce musí podniknout uvážlivé kroky k ověření údajů, na nichž ocenění závisí a kde je to vhodné, uvést i zdroj těchto údajů. Pokud není možné informace ověřit, je nutné s nimi pracovat jako s domněnkou.

VS 6 EVALUAČNÍ ZPRÁVA [VALUATION REPORT]

VS 6.1 Minimální obsah evaluační zprávy [*Minimum content of valuation report*]

(str. 38-39) Evaluační zpráva musí jasně a přesně vyjádřit výsledek ocenění, vyjádření nesmí být nejednoznačné, zavádějící a budit falešný dojem. Musí splňovat všechny záležitosti ujednané v podmínkách spolupráce mezi klientem a znalcem a obsahovat následující minimum údajů, s výjimkou, kdy je ocenění provedeno do formuláře dodaného klientem.

Minimální obsah evaluační zprávy je následující:

- a) identifikace klienta,
 - Evaluační zpráva musí být adresována klientovi, nebo jeho zástupci. V případě, že je určena někomu jinému, musí být náležitě identifikován.
- b) účel ocenění,
 - Účel ocenění musí být stanoven jasně a jednoznačně. Pokud je účel zatajený, v ocenění na tuto skutečnost musí být upozorněno.
- c) předmět ocenění,
 - Při ocenění více nemovitostí je vhodné je od sebe oddělit, stejně tak jako oddělit ocenění vybavení a zařízení.
- d) vlastnické právo,
 - Ke každé nemovitosti musí být uvedeno vlastnické právo.
- e) druh nemovitosti a účel užívání,
 - Pokud charakteristiku druhu a způsobu využití nemovitosti neposkytl klient, doporučuje se o tuto charakteristiku ocenění doplnit.
- f) druh použité hodnoty,
 - Druh použité hodnoty musí být uveden včetně definice v plném znění.
- g) datum ocenění;
 - V ocenění musí být uvedeno datum ocenění. Pokud došlo k zásadním změnám na trhu nebo v předmětu ocenění mezi uvedeným dnem ocenění a dnem vydání ocenění, odhadce musí dbát pozornosti. Je vhodné klienta upozornit, že ocenění je vydáváno k určitému dni a dříve nebo později již nemusí být platné.
- h) informace o hmotné zainteresovanosti nebo prohlášení, že nedošlo k předchozí hmotné zainteresovanosti,

- i) status znalce,
 - Sdělení, zda odhadce přistupoval k ocenění jako interní nebo externí odhadce.
- j) použitá měna,
 - V případě použití převodu do cizí měny je nutné uvést směnný kurz a zdroj tohoto kurzu.
- k) uplatněné předpoklady a odklon od standardů,
 - Všechny uplatněné předpoklady musí být uvedeny ve zprávě. Pokud je ocenění provedeno na základě utajených informací, nebo je provedeno opakovaně bez šetření, musí být k tomu v ocenění uvedeny podrobnosti. Stejně tak musí být uvedeny všechny odklony včetně vysvětlení. Pokud je ocenění provedeno na základě budoucího růstu nájemného nebo hodnoty kapitálu, musí být v posudku uvedeno, že se tento předpoklad nemusí splnit a hodnota může stejně tak stoupat, jako klesat.
- l) rozsah místního šetření,
 - Zpráva musí obsahovat den a rozsah místního šetření. Pokud nebylo možné provést dostatečné šetření, je nutné na to v posudku upozornit. V případě opakovaného ocenění je nutné uvést souhlas klienta, že není třeba místního šetření.
- m) povahu a zdroj informací, na které se znalec odvolává,
 - Je nutné provést ověření všech informací, na jejichž základě je provedeno ocenění. To se netýká předpokladů. V případě opakovaného ocenění je nutné prohlášení klienta, že nedošlo ke změnám na nemovitosti. Znalec je také povinen v ocenění uvést všechny informace, které jsou podstatné pro porozumění ocenění, s ohledem na účel ocenění.
- n) souhlas s publikováním nebo jeho omezení,
 - Souhlas s publikováním je vhodné vydat odděleně od ocenění a k ocenění ho přiložit. Pokud ocenění obsahuje předpoklad, speciální předpoklad nebo odklon od standardů, musí být uvedeno, že se na ocenění nebude odkazovat bez současného uvedení těchto předpokladů, speciálních předpokladů a odklonů.
- o) případná omezení nebo vyloučení odpovědnosti jiným stranám, než klientovi,
- p) potvrzení, že ocenění je vypracováno v souladu se standardy,
- q) prohlášení o způsobu ocenění,
 - Ocenění musí obsahovat popis zvoleného způsobu ocenění.

- r) zjištěná hodnota, vyjádřená číslem i slovy,
 - V hlavní části ocenění musí být vyjádřena zjištěná hodnota jak číslem, tak i slovy. Záporná hodnota musí být oddělena od kladné.
- s) datum a podpis.
 - Ocenění musí být podepsáno osobou, která za něj zodpovídá.

Evaluační zpráva by měla čtenáři zprostředkovat srozumitelné vyjádření názorů odhadce a měla by být formulována tak, aby jí rozuměli i osoby bez předchozí znalosti předmětu ocenění. Forma zprávy a míra její podrobnosti je na uvážení odhadce. Odhadce by si měl uvědomit, že ocenění vytváří potenciální odpovědnost vůči klientovi, za určitých okolností i k třetím stranám. Odhadce by neměl evaluační zprávy označovat jako formální nebo neformální. Musí být také obezřetný před vydáním povolení, aby byla evaluační zpráva použita k jiným účelům než k jakému sloužil originál. Mohlo by se tak stát, že si čtenář neuvědomí omezený charakter ocenění a to tak bude chybně interpretováno.

VS 6.2 Popis evaluační zprávy [*Description of a report*]

(str. 39) Evaluační zpráva vypracovaná v souladu s těmito standardy nesmí být označována jako certifikát nebo prohlášení (výrazy jako „certifikát hodnoty“, „oceňovací certifikát“ nebo „prohlášení o hodnotě“). Tyto výrazy mají v některých státech speciální význam a označují zákonné dokumenty. Tyto dokumenty jsou jen jednoduchým stvrzením hodnoty nebo ceny a nejsou připraveny tak komplexně jako evaluační zprávy dle standardů RICS. Názvy těchto dokumentů také evokují garanci určitosti, která je však v oceňování nepatřičná.

VS 6.3 Vyjádření způsobu stanovení ceny [*Reporting the basis of value*]

(str. 39-40) Způsob stanovení ceny spolu s definicí použité hodnoty musí být uveden v evaluační zprávě. Pokud je v posudku použita jiná hodnota než kterou definují standardy RICS, musí být podáno náležité vysvětlení. Ačkoliv je tržní hodnota nejpoužívanější hodnotou, v případě určitých okolností může být výhodnější použít jinou hodnotu. Je podstatné, aby jak odhadce, tak i klient porozuměli rozdílům mezi použitou hodnotou a tržní hodnotou. Pokud není ujednáno v podmínkách spolupráce jinak, odhadce nemusí provést ocenění na základě alternativních hodnot.

VS 6.4 Speciální předpoklady [*Special assumptions*]

(str. 40) Pokud je v ocenění použit nějaký předpoklad, musí být uveden v evaluační zprávě včetně prohlášení o souhlasu klienta s tímto předpokladem.

VS 6.8 Záporná hodnota [*Negative values*]

(str. 42-43) Pokud nemovitost dosahuje záporné hodnoty, ocenění takové nemovitosti musí být odděleno od nemovitostí s kladnou hodnotou. Nemovitost dosáhne záporné hodnoty, pokud nepředstavuje aktivum, ale závazek. Záporná hodnota může nastat v případě, že nájemné uvedené v nájemní smlouvě přesahuje tržní nájemné nebo je nájemné nevýhodné. Záporná hodnota nemovitosti také může vzniknout v případě nutnosti uvést nemovitost do stavu odpovídajícímu zákonným požadavkům. V některých případech může nemovitost dosáhnout nulové hodnoty. A to tehdy, pokud výše závazku přesahuje kladnou hodnotu, ale majitel nenese právní zodpovědnost splacení závazku.

VS 6.9 Nemovitosti ve dvou a více státech [*Properties in more than one state*]

(str. 43) Pokud se oceňované nemovitosti nachází na území více než jednoho státu, je nutné provést ocenění odděleně a v měně, která byla sjednána s klientem. Nemovitosti na území jednoho státu je vhodné seskupit. Nemovitosti jsou oceněny tou měnou, která se v daném státě užívá. Pokud si klient přeje obdržet ocenění v určité měně, je nutné s ním sjednat převodní kurz.

VS 6.10 Začlenění jiných ocenění [*Incorporations of other valuations*]

(str. 43) Pokud chce odhadce začlenit do ocenění připravené jiným odhadcem či firmou, musí být stvrzeno, že ocenění je v souladu se standardy RICS, případně za zvláštních okolností s jinými standardy. Používá se především při ocenění zařízení a vybavení, nebo ocenění na území jiného státu, kde je nutné znát místní podmínky trhu. O začlenění ocenění může požádat i přímo klient. I v tomto případě musí posudek odpovídat standardům RICS.

VS 6.11 Předběžné ocenění (stanovení hodnoty) [*Preliminary valuation advice*]

(str. 44) V případech, kdy se evaluační zpráva nachází ještě ve stádiu příprav, odhadce může poskytnout klientovi předběžné informace o ocenění nebo mu poskytnout k nahlédnutí návrh posudku před jeho dokončením.

Stává se, že během vypracovávání evaluační zprávy odhadce potřebuje projednat s klientem různé záležitosti či stvrdit údaje, např. výši nájmu nebo průběh hranic pozemku. V každém případě tato situace umožňuje klientovi získat předběžnou představu o ocenění. V žádném případě však tyto jednání nesmí odhadce ovlivnit. Odhadce by měl o jednání vést stručný záznam s následujícím obsahem:

- jaká informace byla poskytnuta,
- záznam, jak tato informace byla využita, aby se odstranilo podezření v případné změně hodnoty,
- uvedení důvodů, proč ocenění nebylo pozměněno.

Takto by mělo být zajištěno, že nebude ohrožena odhadcova nezávislost.

5.2 ZNALECKÁ ČINNOST V ČESKÉ REPUBLICE

Znalectví je v České republice upraveno v právních předpisech. Nejdůležitější právní úprava je provedena v zákonu o znalcích a tlumočnících č. 36/1967 Sb.¹ a v prováděcí vyhlášce č. 37/1967 Sb.² Trestní odpovědnost znalce za podaný znalecký posudek je upravena trestním zákonem a trestním řádem. Procesní právo hmotné uvádí trestní zákon č. 140/1961 Sb.³ a trestní právo procesní uvádí zákon o trestním řízení soudním č. 141/1961 Sb.⁴ Ustanovení znalce k podání posudku je obsaženo v základním znaleckém předpisu, zákoně č. 36/1967 Sb.¹ Ustanovení znalce k podání posudku v trestním řízení je uvedeno v zákoně č. 141/1961 Sb.² Vlastní oceňování pak je obsahem zákona o oceňování majetku č. 151/1997⁵ Sb. a prováděcí vyhlášky č. 3/2008 Sb.⁶

Zákon č. 36/1967 Sb.¹ vymezuje účel a rozsah úpravy (§1):

„Účelem zákona je zajištění řádného výkonu znalecké a tlumočnické činnosti v řízení před státními orgány a orgány, na které přešly úkoly státních orgánů /dále jen „státní orgány“, jakož i znalecké a tlumočnické činnosti prováděné v souvislosti s právními úkony občanů nebo organizací.

Zákon se nevztahuje na podávání posudků, které je upraveno jinými předpisy, a na podání posudků a provádění tlumočnických úkonů, které neslouží potřebám řízení před státními orgány ani nejsou v souvislosti s právními úkony občanů a organizací; zejména se nevztahuje na expertizní činnost související s plněním výrobních úkolů organizací a na tlumočnickou činnost v rámci mezinárodního styku a cestovního ruchu.“

Zákon¹ spolu s prováděcí vyhláškou² uvádějí, že znaleckou a tlumočnickou činnost vykonávají znalci a tlumočníci zapsaní do seznamu znalců a tlumočnicků a také znalecké ústavy. Osoby nezapsané do seznamu mohou být ustanoveny znalci nebo tlumočníky jen výjimečně. Upravují jmenování znalců, výkon znalecké činnosti, odměňování a náhradu nákladů, odvolání znalce a definuje i znaleckou činnost ústavů. Vyjadřují se i ke znalcům nezapsaných v seznamu znalců a tlumočnicků. Dále uvádí, kdo je oprávněn jmenovat a odvolávat znalce, kdo provádí výběr osob pro funkci a ověření podmínek jmenování.

¹ Zákon č. 36/1967 Sb., ve znění novel 322/2006 Sb., 227/2009 Sb.

² Vyhláška č. 37/1967 Sb., ve znění novel 11/1985 Sb., 184/1990 Sb., 77/1993 Sb., 432/2002 Sb.

³ Zákon č. 140/1961 Sb. ve znění pozdějších předpisů

⁴ Zákon č. 141/1961 Sb. ve znění pozdějších předpisů

⁵ Zákon č. 151/1997 Sb., ve znění novel 121/2000 Sb., 237/2004 Sb., 257/2004 Sb., 296/2007 Sb., 188/2011 Sb.

⁶ Vyhláška č. 3/2008 Sb., ve znění novel 456/2008 Sb., 460/2009 Sb., 304/2010 Sb.

Rozlišuje seznam znalců a tlumočnicků, ústřední seznam znalců a tlumočnicků a seznam ústavů. Vyjadřuje se ke znalecké pečeti, znaleckému deníku a k použití prostředků organizace k znaleckému úkolu. Obsahuje náležitosti přibírání znalců, řeší lhůtu a náležitosti posudku. Určuje také odměňování znalců a náhradu nákladů.

5.2.1 Znalec dle zákona

Znalcem může být jmenován člověk, který splňuje kritéria vymezená zákonem:

(1) „Jmenovat znalcem (tlumočnickem) lze toho, kdo:

- a) je československým státním občanem,*
- b) má potřebné znalosti a zkušenosti z oboru (jazyka), v němž má jako znalec (tlumočnick) působit, především toho, kdo absolvoval speciální výuku pro znaleckou (tlumočnickou) činnost, jde-li o jmenování pro obor (jazyk), v němž je taková výuka zavedena,*
- c) má takové osobní vlastnosti, které dávají předpoklad pro to, že znaleckou (tlumočnickou) činnost může řádně vykonávat,*
- d) se jmenováním souhlasí.*

(2) V odůvodněných případech může ministr spravedlnosti prominout podmínku československého státního občanství.“¹

Nejčastěji podává uchazeč návrh na jmenování sám, ale můžou ho podat i státní orgány, vědecké instituce, vysoké školy, vědecké a výzkumné ústavy. Jmenování provádí ministr spravedlnosti nebo předseda krajského soudu. Znalec do jejich rukou skládá znalecký slib. Jeho složení potvrdí podpisem v knize slibů. Znalec pak obdrží listinu o jmenování o potvrzení pro objednání znalecké pečeti. Je také seznámen se zněním znalecké doložky. Dále obdrží znalecký deník, průkaz znalce a je zapsán do seznamu znalců.

5.2.2 Znalecká činnost dle zákona

Pojem znalecké činnosti je obsažen ve znaleckém slibu:

„Slibuji, že při své znalecké činnosti budu přesně dodržovat právní předpisy, že znaleckou činnost budu konat nestranně podle svého nejlepšího vědomí, že budu plně využívat

¹Zákon č. 36/1967 Sb., ve znění novel 322/2006 Sb., 227/2009 Sb., § 4

všech svých znalostí a že zachovám mlčenlivost o souvislostech, o nichž jsem se při výkonu znalecké činnosti dozvěděl“¹

Znaleckou činností ve smyslu zákona je zejména podávání posudků pro potřeby:

- řízení před státními orgány,
- řízení před orgány, na které přešly úkoly státních orgánů,
- prováděné v souvislosti s právními úkony občanů a organizací.

Znaleckou činností není:

- podávání posudků, které neslouží výše uvedeným potřebám,
- podávání posudků upravené jinými předpisy.

Právními úkony občanů nebo organizací jsou např. v oblasti oceňování majetku prodej a koupě, převod vlastnictví, dělení bezpodílového spoluvlastnictví manželů, zejména po jejich rozvodu, dělení nebo vypořádání podílového spoluvlastnictví, reklamace, pokus o smír.

K výkonu znalecké činnosti se vyjadřují § 8 až 16 zákona č. 36/1967 Sb.² Je v nich uvedeno, že znalci musí znaleckou činnost vykonávat řádně a ve stanovené lhůtě. Znalci mohou vykonávat svou činnost i mimo obvod krajského soudu, v jehož seznamu jsou zapsáni. Státní orgány však většinou ustanovují znalce v rámci jejich obvodu. Znalec je také povinen vykonávat svou činnost samostatně, jen pokud to povaha věci vyžaduje, je oprávněn přibrat konzultanta. Znalec nesmí podat posudek, pokud má pochybnost o podjatosti. Pokud se znalec dozví o skutečnostech, pro které je vyloučen z podání posudku, musí to neprodleně oznámit. Pokud není znalec podjatý nebo vyloučen z podání posudku, je povinen podat posudek, ev. odmítnout jeho vypracování. Znalec je také povinen vést znalecký deník.

5.2.3 Znalecký posudek dle zákona

§ 13 zákona č. 36/1967 Sb.², o znalcích a tlumočnících, uvádí o znaleckém posudku:

„Podává-li znalec posudek písemně, je povinen každé jeho vyhotovení podepsat a připojit otisk pečeti; stejnou povinnost má tlumočnick u ověřovaných překladů.“²

Další náležitosti znaleckého posudku jsou vyjmenovány v § 9 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících.³

¹ Zákon č. 36/1967 Sb., ve znění novel 322/2006 Sb., 227/2009 Sb., oddíl II, § 6, odst. (2)

² Zákon č. 36/1967 Sb., ve znění novel 322/2006 Sb., 227/2009 Sb.

³ Vyhláška č. 37/1967 Sb., ve znění novel 11/1985 Sb., 184/1990 Sb., 77/1993 Sb., 432/2002 Sb.

(1) Příslušný orgán, který v řízení ustanovil znalce, vymezí ve svém opatření jeho úkol, podle okolností případu též formou otázek tak, aby se znalec zabýval jen takovými skutečnostmi, k jejichž posouzení je třeba jeho odborných znalostí.

(2) V posudku uvede znalec popis zkoumaného materiálu, popřípadě jevů, souhrn skutečností, k nimž při úkonu přihlížel (nález), a výčet otázek, na které má odpovědět, s odpověďmi na tyto otázky (posudek).

(3) Písemný znalecký posudek musí být sešit, jednotlivé strany očíslovány, sešivací šňůra připevněna k poslední straně posudku a přetištěna znaleckou pečeti.

(4) Na poslední straně písemného posudku připojí znalec znaleckou doložku, která obsahuje označení seznamu, v němž je znalec zapsán, označení oboru, v němž je oprávněn podávat posudky, a číslo položky, pod kterou je úkon zapsán ve znaleckém deníku.

(5) Znalec je povinen písemný posudek na požádání státního orgánu osobně stvrdit, doplnit nebo jeho obsah blíže vysvětlit.

(6) Při ústním posudku podaném do protokolu uvedou se též údaje, které jsou předmětem znalecké doložky. “¹

Z formálního hlediska pak musí být znalecký posudek sešit, sešivací šňůra musí být připevněna k poslední straně posudku a přetištěna pečeti. Jednotlivé strany je nutné očíslovat, každé vyhotovení posudku podepsat, připojit otisk pečeti a na poslední stranu připojit znaleckou doložku.

¹Vyhláška č. 37/1967 Sb., ve znění novel 11/1985 Sb., 184/1990 Sb., 77/1993 Sb., 432/2002 Sb.

5.3 SYSTÉMOVÉ POJETÍ ZNALECTVÍ

V další práci je k řešení problému přistupováno strukturovaně. Využívá se systémového pojetí znalectví uvedeného v publikacích prof. Janíčka¹, doc. Kleduse². Na základě této analýzy pak bude zjištěna případná kolize mezi standardy RICS a českými právními úpravami.

5.3.1 Členění oceňovacího znalectví

Doc. Kledus³ uvádí, že se oceňovací znalectví zabývá primárně dvěma typy problémů:

- **Oceňování na základě tržních údajů**, které využívá především porovnávací metody na základě analýzy trhu.
- **Oceňování nevycházející z tržních údajů**, je založeno na subjektivně stanovených ukazatelích. Jeho nejobecnějším příkladem je ocenění dle vyhlášky, tzv. cena zjištěná. Využívá se principu stanovení nákladovosti, výnosnosti, užítkovosti i porovnání majetku.

5.3.2 Struktura oceňovacího znalectví

V systémovém pojetí¹ se uvádí, že znalectví lze chápat jako strukturovaný objekt s těmito podstatnými prvky: znalecký objekt, znalecký problém, znalecká činnost, znalecký posudek a znalec, ev. okolí objektu znalectví. Doc. R. Kledus v Systémovém pojetí oceňování majetku² tyto prvky vztahuje k již přímo k oceňovacímu znalectví a upravuje tak i jejich charakteristiku.

„Znalecký objekt je objekt, který je předmětem konkrétního zájmu určitého subjektu (státního objektu, občana anebo organizace) požadujících o objektu vypracovat znalecký posudek. Na základní úrovni lze znalecké objekty v oceňovacím znalectví členit na věci, práva a jiné majetkové hodnoty, způsobilé být předmětem majetkoprávních vztahů.

¹ Janíček, P. Systémové pojetí vybraných oborů pro techniky - hledání souvislostí. 1. a 2. díl. 1. vyd. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2007. 1234 str. ISBN 978-80-7204-554-9, str. 96-114

² KLEDUS, Robert. Systémové pojetí oceňování majetku. 1. vyd. Brno: VUTIMUM, 2009. 32 str. ISBN 978-80-214-4021-0

³ KLEDUS, Robert. Systémové pojetí oceňování majetku. 1. vyd. Brno: VUTIMUM, 2009. 32 str. ISBN 978-80-214-4021-0, str. 8

Znalecký problém je odborně ekonomický problém, který souvisí s typem a stavem znaleckého objektu, se stavem jeho okolí a vymezeným zájmem o objekt, daným zájmem subjektu, pro něhož potřeby se zpracování znaleckého posudku provádí.

Znalecká činnost představuje proces získávání, zpracování a předávání informací, s cílem vyřešit znalecký problém a vypracovat znalecký posudek.

Znalecký posudek obsahuje otázky týkající se oceňovaného objektu (formuluje zadavatel posudku), přístupy, metody a výsledky řešení znaleckého problému, analýzu a syntézu výsledků řešení, shrnutou do odpovědi na otázky.

Znalec (jmenovaný znalec), příp. též odhadce majetku je subjekt, který vykonává znaleckou anebo odbornou odhadcovskou činnost týkající se různorodých typů majetku. ¹

Objekt znalectví je nutno chápat jako otevřený. Za podstatné prvky okolí objektu znalectví je nutno považovat zejména:

- Ministerstvo spravedlnosti v čele s ministrem, krajské soudy v čele s předsedy krajských soudů – provádějí řízení a organizaci znalecké činnosti a metodické vedení znalců (jmenování znalců, odvolání znalců, vedení evidence znalců, vlastní kontrola a evidence znalců).
- Státní orgány – provádějí výběr a přibrání znalců v jednotlivých případech vyžadující znalecké posouzení, provádějí zadání znaleckého posudku, rozhodují o vyloučení znalce z úkonu o odměnách a náhradách nákladů znalců.
- Občany a organizace – vyžadující znalecké posudky zpravidla pro potřeby svých právních úkonů, v některých případech i pro potřeby řízení před státními orgány.

Zadání diplomové práce určuje, že mým primárním úkolem je zabývat se především těmito prvky: osobou znalce, znaleckou činností a znaleckým posudkem. Podrobnější charakteristiku těchto prvků dále rozvíjí prof. Janíček², v úpravě pro oceňovací znalectví i doc. R. Kledus¹.

¹ KLEDUS, Robert. Systémové pojetí oceňování majetku. 1. vyd. Brno: VUTIUM, 2009. 32 str. ISBN 978-80-214-4021-0, str. 9.

² Janíček, P. Systémové pojetí vybraných oborů pro techniky - hledání souvislostí. 1. a 2. díl. 1. vyd. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2007. 1234 str. ISBN 978-80-7204-554-9, str. 96-114

5.3.3 Znalec

Prof. Janíček¹ se vyjadřuje o osobě znalce, že by měl být především uznávanou osobou, avšak nejen v kruzích odborných nebo právních, ale také jako člověk ve svém vlastním okolí. Znalec tak musí splňovat řadu vlastností, schopností a znalostí, které vytvářejí tzv. „osmilístek osobnosti znalce“.



Obr. č. 2 – Osmilístek osobnosti znalce¹

Pojem znalec pak vymezuje následovně: „Znalec je odborně a teoreticky vzdělaný pracovník způsobilý vykonávat znaleckou činnost v příslušném znaleckém oboru. Jsou mu vlastní hluboké a rozsáhlé znalosti, vědomosti a zkušenosti nejen z příslušného oboru, ale i z oborů propojených na znalectví, řídí se jak obecnými, tak i profesními etickými normami ve styku se státními orgány, s ostatními znalci a se svědky.“¹

¹Janíček, P. Systémové pojetí vybraných oborů pro techniky - hledání souvislostí. 1. a 2. díl. 1. vyd. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2007. 1234 str. ISBN 978-80-7204-554-9, str. 105-110

5.3.4 Systémové pojetí etiky znalce

Jak uvádí prof. Janíček, znalectví je interdisciplinární činnost. Interdisciplinárnost se do etiky znalce promítne tak, že je ji třeba zkoumat v širším rozsahu, jako strukturovaný objekt složený z dílčích etik.¹



Obr. č. 3 – Komplexní struktura etiky znalce¹

Obecné normy etiky znalce

Do této kategorie patří normy, které by každému člověku měly být vlastní, tedy i znalci. Jsou jimi: Slušnost, úcta, čestnost, pravdomluvnost, poctivost, skromnost, tolerance, spolehlivost, přímost, spravedlnost, upřímnost, přesnost, korektnost, dochvilnost.

Etika osobnostní

Mezi osobnostní mravní normy patří následující: Povinnost, zodpovědnost, objektivnost, sebekritičnost, nestrannost, nepodjatost a samostatnost.

¹ Janíček, P. Systémové pojetí vybraných oborů pro techniky - hledání souvislostí. 1. a 2. díl. 1. vyd. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2007. 1234 str. ISBN 978-80-7204-554-9, str. 110-114

Etika profesní

Tuto kategorii vystihují následující charakteristiky: odborná (profesní) zdatnost, pracovní poctivost, odborná, vědecká a pracovní skromnost, odborná, vědecká a osobní odvaha a mlčenlivost.

Etika v odborných a vědeckých činnostech

Tato kategorie zahrnuje atribut etického získávání informací, etického využívání informačních zdrojů, atribut etického zpracování informací a atribut etické transformace informací.

Etika projevu znalce

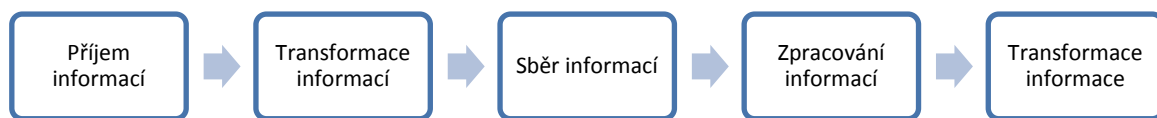
Tato kategorie rozlišuje osobní a písemný styk a člení se do následujících odvětví: etika dialogu mezi znalci, etika dialogu mezi znalci a svědky, etika dialogu s pracovníky vědeckých orgánů a etika v písemném projevu znalce.

Etika právní

Česká právní úprava uvádí, že znalec neřeší právní problémy. Zároveň obsahuje sdělení, že znaleckou činností ve smyslu zákona není podávání posudků, upravené jinými předpisy a podávání posudků, které neslouží potřebám řízení před státními orgány ani nejsou v souvislosti s právními úkony občanů nebo organizací.

5.3.5 Znalecká činnost – tok informací

Prof. Janíček¹ nahlíží na znaleckou činnost z pohledu informatiky a považuje ji za informační proces, v rámci něhož různé činnosti znalce odpovídají různé operace s informacemi. Tyto operace vytvářejí soustavu s těmito hlavními prvky:



Obr. č. 4 – Znalecká činnost – tok informací¹

¹ Janíček, P. Systémové pojetí vybraných oborů pro techniky - hledání souvislostí. 1. a 2. díl. 1. vyd. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2007. 1234 str. ISBN 978-80-7204-554-9, str. 98

Doc. Kledus tuto soustavu dále rozvádí do podoby uvedené v tabulce¹:

Tab. č. 1 – Znalecká činnost²

Prvek	Činnost	Výsledek činnosti
1. PŘÍJEM INFORMACÍ	• příjem zadání znaleckého úkolu • provedení prvotních znaleckých úkonů • zkoumání úplnosti podkladů	• vrácení spisu v případě, kdy by byl znalec z úkonu vyloučen • přehled spisu
2. TRANSFORMACE INFORMACÍ	• formulace problému	• východisko pro zpracování posudku
3. SBĚR INFORMACÍ	získávání údajů z různých zdrojů: • spis • svědci • listinné důkazy • znalecký objekt • vyšetřovací experiment • rekonstrukce způsob získávání informací je závislí od typu řízení	• nález (v nálezu znalec uvede podklady a skutečnosti, ke kterým při úkonu přihlíží)
4. ZPRACOVÁNÍ INFORMACÍ	• příprava vstupních údajů do algoritmu řešení • realizace algoritmu řešení • analýza a syntéza výsledků řešení	• posudek (v posudku znalec uvede řešení problému a potřebná vysvětlení)
5. ZPĚTNÁ TRANSFORMACE INFORMACÍ	• formulace odpovědi na položené otázky	• posudek (v závěru posudku znalec uvede odpovědi na položené otázky)

¹ KLEDUS, Robert. Systémové pojetí oceňování majetku. 1. vyd. Brno:VUTIU, 2009. 32 str. ISBN 978-80-214-4021-0, str. 25-26.

² KLEDUS, Robert. Systémové pojetí oceňování majetku. 1. vyd. Brno:VUTIU, 2009. 32 str. ISBN 978-80-214-4021-0, str. 25-26.

5.3.6 Znalecký posudek

Prof. Janíček¹ vymezuje znalecký posudek pomocí této definice: „Znaleckým posudkem je konkrétním žadatelem posudku vyžádaná, znalcem za určitým cílem systémově vypracovaná zpráva, která obsahuje žadatelem posudku sdělené, znalcem získané a zpracované informace o konkrétních entitách konkrétního objektu a která je určena pro řízení před státními orgány nebo pro právní úkony občanů, resp. organizací.“²

Dále uvádí dvanáctero zásad pro vypracování znaleckého posudku, které vytvářejí důležitou charakteristiku posudku:



Obr. č. 5 – Zásady pro vypracování znaleckého posudku¹

Znalecký posudek se dělí na dvě hlavní části, a to na nález a na posudek, přitom jeho obecná struktura je následující:

1. Titulní list

¹ Janíček, P. Systémové pojetí vybraných oborů pro techniky - hledání souvislostí. 1. a 2. díl. 1. vyd. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2007. 1234 str. ISBN 978-80-7204-554-9, str. 102-105

² Janíček, P. Systémové pojetí vybraných oborů pro techniky - hledání souvislostí. 1. a 2. díl. 1. vyd. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2007. 1234 str. ISBN 978-80-7204-554-9, str. 102-105

2. Nález
3. Posudek
4. Znalecká doložka
5. Ev. Přílohy

Titulní list

Titulní list obsahuje především identifikaci zúčastněných stran a předmětu posouzení. V titulním listě tak lze dle prof. Janíčka¹ nalézt: jméno a adresu znalce, označení, kdo, kdy a za jakým účelem si posudek objednal, pořadové číslo posudku u znalce, počet listů posudku, počet jeho vyhotovení a seznam příloh.

Nález

Nález by měl obsahovat všechny informace, z kterých znalec vychází. Prof. Janíček¹ tyto informace dělí na dvě skupiny:

- podklady znalecky subjektivní – sem patří informace, které lze určit empiricky a jsou snadno ověřitelné, např. měřením, experimentem, fotografováním, pozorováním,
- podklady znalecky subjektivní – sem patří podklady získané převážně ve formě svědeckých výpovědí. Tyto informace mohou mít velké zkreslení. Jsou registrovány pomocí vjemových orgánů.

Struktura nálezu je závislá na účelu posudku. Prof. Janíček¹ uvádí příklad pro havárii technického objektu:

1. spisový materiál,
2. projektová dokumentace,
3. hospodářské smlouvy
4. stavební a montážní deníky, dodací listy, faktury, atesty, výsledky laboratorních zkoušek,
5. zápisy o předání a převzetí technického objektu,
6. technické normy a předpisy,
7. výsledky místních šetření,
8. protokol o případně provedeném znalecké experimentu.

¹ Janíček, P. Systémové pojetí vybraných oborů pro techniky - hledání souvislostí. 1. a 2. díl. 1. vyd. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2007. 1234 str. ISBN 978-80-7204-554-9, str. 102

Vlastnosti nálezu jsou pak dle prof. Janíčka¹ následující:

- logická strukturovanost,
- musí obsahovat všechny podstatné zjištěné informace, k nimž bude v posudku přihlíženo,
- důsledně uvádět zdroj veškerých informací.

Posudek

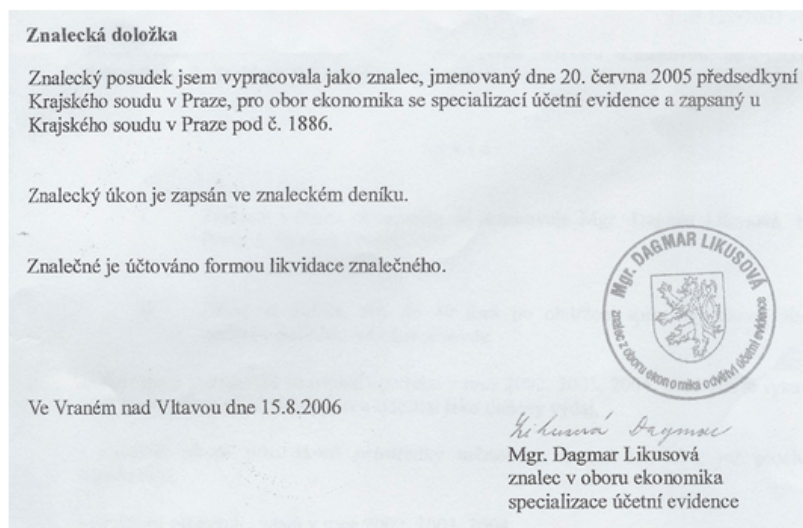
Posudek pak má dle prof. Janíčka¹ zde uvedenou strukturu:

1. formulace znaleckého problému,
2. formulace cílů řešení znaleckého problému,
3. specifikace použitých znaleckých metod,
4. analýza výsledků řešení znaleckého problému,
5. syntéza výsledků řešení znaleckého problému
6. závěrečná stať s označením „k položeným otázkám“.

Znalecká doložka

Je zařazena vždy na konci posudku a uvádí následující skutečnosti: jakým rozhodnutím byl znalec jmenován, datum předání posudku, pod jakým číslem a pro jaký základní obor, odvětví či specializaci byl posudek vypracován, pořadové číslo znaleckého úkonu ve znaleckém deníku a doklady, podle kterých bude zúčtováno znalečné.

¹ Janíček, P. Systémové pojetí vybraných oborů pro techniky - hledání souvislostí. 1. a 2. díl. 1. vyd. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2007. 1234 str. ISBN 978-80-7204-554-9, str. 102



Obr .č. 6 – Příklad znalecké doložky (zdroj: <http://www.adikia.cz/pribeh>)

5.4 POŽADAVKY RICS V SYSTÉMOVÉM POJETÍ

V publikaci prof. Janíčka Systémové pojetí¹ je vymezeno pět prvků znalecké struktury: znalec, znalecký objekt, znalecký problém, znalecká činnost a znalecký posudek. Pro potřeby této diplomové práce je třeba analyzovat především prvky znalec, znalecká činnost a znalecký posudek. Tato kapitola vychází z volného překladu standardů RICS uvedené v kap. 5.1. Údaje z této kapitoly jsou převzaty, upraveny a pro přehlednost uvedeny do struktury odpovídající systémovému pojetí znalectví popsané v kap. 5.3.2.

5.4.1 Požadavky RICS na osobu znalce

Osobou znalce se standardy RICS zabývají v kapitole VS 1, Souhlas se standardy a etický kodex [*Compliance and ethical requirements*].

Všichni členové RICS v případě, že zpracovávají písemnou evaluační zprávu, musí souhlasit s pokyny kapitoly VS 1. Odklon od tohoto ustanovení je možný jen v případě, že zpracovávají ocenění pro soudní spor, pro účely vymezené zákonem, interní ocenění, pro zprostředkovatelskou firmu a pro úvěrové zajištění při ocenění reprodukční cenou.

Standardy RICS uvádějí následující vlastní pravidla chování:

¹ Janíček, P. Systémové pojetí vybraných oborů pro techniky - hledání souvislostí. 1. a 2. díl. 1. vyd. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2007. 1234 str. ISBN 978-80-7204-554-9, str. 96-114

- Členové se vždy musí chovat čestně a vyhnout se střetu zájmů a situacím, které odporují jejich profesním povinnostem,
- Členové musí vykonávat svoji práci s patřičnou odborností, pečlivě a svědomitě a s náležitým ohledem na technickou úroveň, kterou lze oprávněně od nich očekávat,
- Členové musí ocenění vypracovat dostatečně včas a poskytnout zákazníkovi vysokou úroveň služeb a péče.

Standardy RICS závazně převzaly i pravidla chování IRRV¹:

Členové by se měli chovat svědomitě, poctivě a čestně a podporovat tak vysokou odbornou úroveň institutu a jejich členů. Měli by se udržovat v kontaktu s nejnovějšími poznatky, aby úroveň jejich práce dosahovala stále vysokého stupně profesionality a vždy se obeznámit s novými požadavky, které jsou na ně kladeny. Také by měli vždy dodržovat pravidla chování organizace, do které jsou začleněny, i pravidla instituce IRRV. Měli by dodržovat požadavky a technické pokyny standardů IRRV a RICS.

Standardy RICS také povolují učinit odklon od standardů, pokud nastanou skutečnosti, za kterých nelze vyhovět standardům RICS. Standardy však uvádí, že odklon nelze zneužít k poskytnutí zavádějících údajů při ocenění nebo k neetickému chování. Odhadce však musí vyvinout dostatečné úsilí, aby vyhověl standardům v co nejvíce bodech.

Znalec je povinen před vydáním evaluační zprávy sjednat si s objednatelům posudku podmínky spolupráce. Náležitosti těchto podmínek jsou uvedeny v kapitole VS 2, Podmínky spolupráce [*Agreement of terms of engagement*].

Kvalifikace odhadce

Standardy RICS se ke kvalifikaci znalce vyjadřují tímto způsobem:

Každé ocenění dle těchto standardů musí být připraveno kvalifikovaným odhadcem nebo pod jeho dohledem, který nese za ocenění odpovědnost. Nároky na odhadce jsou následující:

- akademická nebo profesní kvalifikace, prokazující technickou způsobilost,
- členství v profesní organizaci, zaručující dodržování etického kodexu,

¹ Institute of Revenues, Rates & Valuation

- vyhovění zákonným požadavkům jednotlivých států, vztahující se k poskytování ocenění,
- zkušenosti s oceňováním,
- registrace odhadce u RICS.

Členové RICS musí dosáhnout a udržovat si požadovanou úroveň praxe a způsobilosti. I když členové RICS jsou aktivní ve značné šířce specializací na realitním trhu, samotné členství v RICS nezaručuje, že odhadce bude mít zkušenosti ve všech odvětvích. Některé státy mohou vyžadovat certifikaci nebo licenci odhadce.

Znalosti a dovednosti odhadce

Dle standardů RICS je třeba ke zvládnutí práce odhadce splnit tato ustanovení: Odhadce musí dosáhnout dostatečné znalosti, zkušenosti a porozumění současného místního, národního a mezinárodního trhu, aby byl schopen odpovědně vypracovat evaluační zprávu. Pokud odhadce v určité oblasti nedosahuje dostatečných zkušeností, je třeba požádat o asistenci odborníka z dané oblasti. V tomto případě je potřeba souhlasu klienta. Evaluační zpráva musí obsahovat jména spolupracujících osob a tyto osoby musí souhlasit s požadavky kapitoly VS 1.

5.4.2 Požadavky RICS na etiku znalce

Etikou znalce se standardy RICS zabývají v kapitole VS 1, Souhlas se standardy a etický kodex [*Compliance and ethical requirements*].

Obecné normy etiky znalce

Standardy RICS v této kategorii zmiňují čestnost, pečlivost, svědomitost, poctivost a dochvilnost. Česká úprava, pokud pomineme obecný pojem „osobní vlastnosti“, se k této kategorii nevztahuje.

Etika osobnostní

Standardy RICS uvádějí, že se znalec musí chovat nezávisle, nestranně a objektivně. Právě **nestrannost** popisují standardy poměrně obsáhle. Uvádějí i možné případy ohrožení odhadcovi **nezávislosti**. Odhadce by měl vypracování ocenění odmítnout, pokud se obává ohrožení své nezávislosti. Nicméně vždy záleží na posouzení účelu ocenění a okolností daného případu. Standardy nejsou ani příliš striktní, připouštějí vypracování ocenění pro obě

strany transakce. Je však nutný písemný souhlas od obou stran, který bude i součástí evaluační zprávy. Firma vypracovávající ocenění si může dovolit vypracovat jej i pro znesvářené strany. Podmínkou je dostatečná velikost firmy a výstavba tzv. „Čínské zdi“ pro účinnou izolaci pracovníků podílejících se na tomto ocenění.

V případě ocenění prováděného oceňovací firmou pro jednoho zákazníka po delší časové období je nutné k udržení nezávislosti střídat pracovníky zúčastněné na těchto zakázkách. Odhadce je totiž za všechna ocenění odpovědný a opakovaná ocenění mohou vést k „spřátelení“ se zákazníkem. RICS doporučuje nejdelší časové období 7 let. Přitom pokud se po nějaké době pracovník k ocenění pro stejného zákazníka vrátí, započítávají se roky strávené prací pro něj opět od začátku. RICS dále upozorňuje v souvislosti s nezávislostí na poměr příjmů od jednoho zákazníka k celkovým příjmům oceňovací společnosti. Riziko nezávislosti se jako minimální uvažuje do 5%, značné je 5 až 25% a výrazné nad 25%.

Podjatost. V případě standardů RICS lze ocenění vypracovat, ale podrobnosti střetu zájmů spolu s předmětem ocenění musejí být uvedeny v evaluační zprávě s ohledem na zachování diskrétnosti zadavatele posudku. Zveřejnění střetu zájmů lze zpravidla provést bez prozrazení důvěrných informací. Je zapotřebí identifikovat současné a možné budoucí střety zájmů a ujistit se, že odhadce je schopen střet zájmů zvládnout. V tom případě je nutný souhlas klienta. Pokud je konflikt neřešitelný, musí odhadce vypracování ocenění odmítnout. Standardy RICS zároveň uvádějí, že je snadnější vypořádat se střetem zájmů pro velkou firmu, která lépe odhaduje nebezpečí střetu zájmů.

Samostatnost. Ve standardech není specifikováno, že ocenění musí odhadce vypracovávat sám. Pokud znalec v některé oblasti nedisponuje dostatečnými znalostmi zkušenostmi, je oprávněn požádat odborníka. Evaluační zpráva musí obsahovat jména všech spolupracujících osob včetně jejich souhlasu s kapitolou VS 1 těchto standardů. Odpovědnost za ocenění nese jak osoba, která ho vypracovala, tak i osoba, která ho svým podpisem stvrdila. Toto ustanovení se týká především firem.

Etika profesní

Standardy RICS udávají jako nutnost k vypracování ocenění vhodnou kvalifikaci pro daný úkol. Členové RICS musí vykonávat svoji odbornou práci s patřičnou dovedností s náležitým ohledem na technickou úroveň. Dále uvádí nutnost vypracování ocenění

kvalifikovaným odhadcem nebo pod jeho dohledem. Odhadce musí splňovat následující kritéria:

- akademická nebo profesní kvalifikace, prokazující technickou způsobilost,
- členství v profesní organizaci, zaručující dodržování etického kodexu,
- vyhovění zákonným požadavkům jednotlivých států, vztahující se k poskytování ocenění,
- zkušenosti s oceňováním,
- registrace odhadce u RICS.

Přesto že je od členů RICS požadováno udržovat si dostatečnou úroveň kvalifikace a být aktivní celé šíři odvětví, samotné členství v RICS nezaručuje odhadcovu zkušenost ve všech odvětvích. Odhadce musí být rovněž znalý místního, národního a mezinárodního trhu.

U standardů RICS se jako ekvivalent k pojmu mlčenlivost používá termínu diskrétnost. Odhadce by měl informace získané od klienta a vztahující se ke klientovi v předmětu ocenění považovat za diskrétní. V případě úniku diskrétních informací by měl učinit patřičná opatření. Pokud odhadce použije nevědomky diskrétní informace u dalších klientů, může být obviněn z nedbalosti a může mu být udělen zákaz vypracovávat evaluační zprávy. Povinnost zachovávat mlčenlivost platí pro všechny minulé, současné i budoucí vztahy klient-odhadce. Riziko úniku diskrétních informací se snižuje s časem, nicméně přesný časový údaj, kdy dojde k promlčení, není a nemůže být stanoven, záleží na okolnostech případu.

Etika v odborných a vědeckých činnostech

K této kategorii se částečně vztahují informace uvedené již v ostatních kategoriích.

Etika projevu znalce

Standardy RICS jsou v tomto případě velmi stručné. Evaluační zpráva by čtenáři měla zprostředkovat srozumitelné vyjádření názorů odhadce a měla by být formulována tak, aby ji porozuměli i osoby bez předchozí znalosti předmětu ocenění.

Etika právní

Standardy RICS uvádí, že evaluační zpráva nemůže být označena jako zákonný dokument, pokud zároveň není vydána v souladu s národními předpisy.

5.4.3 Požadavky RICS na znaleckou činnost

Ke znalecké činnosti se standardy RICS vyjadřují převážně v kapitolách VS 2, Podmínky spolupráce [*Agreement of terms of engagement*] a VS 5, Místní šetření [*Investigations*].

Potvrzení podmínek spolupráce

Dle standardů RICS musí odhadce vždy písemně sjednat s klientem před vydáním posudku podmínky, na jejichž základě bude vypracováno ocenění. Podmínky musí obsahovat následující údaje:

a) identifikace klienta,

- Požadavek přesné identifikace klienta:
 - o objednávka ocenění pochází od ředitele společnosti, ale klientem je společnost, nikoli ředitel,
 - o u ocenění pro úvěrová zajištění je objednatelem ocenění osoba žádající o úvěr, ale skutečný klient, pro kterého je ocenění vypracováno, je banka.

b) účel ocenění,

- Existuje mnoho účelů, pro které bývá ocenění vyžadováno, účel musí být uveden.
- V případě, že je účel ocenění odhadci zatajen, musí na tuto skutečnost v ocenění upozornit. Evaluační zpráva by v tomto případě neměla být přístupná třetím stranám.
- V podmínkách spolupráce musí být uvedeno, že ocenění může být použito jenom k účelu, ke kterému bylo vypracováno.

c) předmět ocenění,

- Nejasnosti mohou vzniknout u nemovitostí, kde není dobře zřejmá hranice oblasti zájmu ocenění. Je třeba pečlivě vytyčit dotčené území.
- Pro ocenění portfolia nemovitostí platí zvláštní požadavky.
- V případě ocenění provozní jednotky je vhodné z ocenění vyjmout zařízení, vybavení a stroje.
- V případě ocenění nájemného je třeba uvážit, zda nájemník na vlastní náklady nemovitost vylepšil a případně mu za to přiznat kompenzaci.
- S klientem je nutné se dohodnout, zda zařízení a vybavení bude oceněno odděleně nebo společně s nemovitostí.

- V případě, že jeden znalec oceňuje zařízení a vybavení a druhý znalec oceňuje nemovitost, musí si vyjasnit, které zařízení a vybavení zahrnou do svého ocenění, aby nedošlo k duplikaci.
- d) forma vlastnictví,
- Rozlišuje částečné vlastnictví a celkové vlastnictví.
- e) druh vlastnictví a způsob využití nemovitosti,
- Různé druhy vlastnictví vyžadují různé druhy ocenění. Pro ocenění je důležitý nejenom druh vlastnictví, ale také její využití. Různé druhy vlastnictví jsou následující:
 - o Vlastní nebo nájemní majetek,
 - o obsazený vlastníkem,
 - o investiční majetek,
 - o speciální vlastnictví,
 - o vlastnictví pro speciální účely (těžba nerostných surovin, odpadové hospodářství).
- f) druh zjišťované hodnoty,
- Odhadce musí určit, jakého druhu hodnoty bude pro ocenění využito.
- g) datum ocenění,
- Datum ocenění musí být ujednáno s klientem. Pokud klient vyžaduje ocenění k zvláštnímu datu, pak musí ocenění obsahovat předpoklad.
- h) informace o hmotné zainteresovanosti nebo prohlášení, že nedošlo k předchozí hmotné zainteresovanosti,
- i) postavení odhadce,
- Rozlišení, zda odhadce vystupuje jako externí nebo interní.
- j) měna, ve které bude provedeno ocenění,
- V případě cizí měny je vhodné uvést směnný kurz.
- k) předpoklady, speciální předpoklady nebo odklonění od standardů,
- pro ocenění je obvyklé, že je postaveno na určitých předpokladech. Mnoho z předpokladů je učiněno z důvodu snížení odpovědnosti odhadce v případech, že nemohl provést úplné šetření.
 - Je vyžadováno zdůvodnění odklonění od standardů.
- l) rozsah místního šetření,

- Pro vyhnutí se nepříjemnostem je vhodné s klientem ujednat rozsah místního šetření.
- m) podstata a zdroj informací, z kterých má odhadce vycházet,
- V případě informací obdržených od klienta či ze třetí strany je nutné ujednat v podmínkách spolupráce, že odhadce z těchto informací může vycházet.
- n) souhlas nebo omezení k vydání ocenění,
- V případě reprodukce je nutný souhlas odhadce.
- o) vyloučení odpovědnosti,
- Omezení odpovědnosti je možné, jen pokud je dohodnuto s klientem předem.
- p) potvrzení, že ocenění bude vypracováno v souladu se standardy RICS,
- Standardy musí být uvedeny v plném znění: „RICS Valuation Standards, seventh edition.“
- q) poplatek za ocenění,
- Výše poplatku je předmětem ujednání mezi smluvními stranami. RICS nestanovuje výši poplatků.
- r) postup při stížnostech,
- s) sdělení, že ocenění může být zkontrolováno institucí RICS.
- Účelem je upozornit klienta, že ocenění může být zkontrolováno institucí RICS, jestli vyhovuje Standardům.

Předpoklady

Předpoklady v ocenění

Standardy RICS umožňují při oceňování využití hypotéz. Tato situace musí být před vydáním ocenění písemně odsouhlasena klientem. Předpoklady v ocenění mohou být použity jen v případě, jestliže můžou být důvěryhodně zdůvodněny a za patřičných okolností se stanou skutečné a platné. Odhadce by měl v evaluační zprávě uvést hodnocení pravděpodobnosti, že předpoklad bude naplněn. Příkladem může být ocenění pozemku, kde jako předpoklad bude vydané povolení k jeho rozvoji. Použití tohoto předpokladu se pak promítne do ceny. Pokud klient požaduje ocenění na základě předpokladů, které odhadce shledá nereálnými, zadání posudku by měl odmítnout.

Úpadek trhu a nucený prodej

V případě problémů na trzích standardy RICS uvádějí, že pokud odhadce nebo klient uzná nutnost zahrnout do ocenění současný nebo očekávaný úpadek trhu, podrobnosti těchto problémů trhu musí být s klientem projednány a sepsány v podmínkách spolupráce. Pokud nemovitost nemůže být volně nabízena na trhu, bude to mít pravděpodobně nepříznivý vliv na cenu. Odhadci náleží určit, zda toto omezení vychází z charakteristik dané nemovitosti nebo z důvodů na straně klienta. Je vhodné provést ocenění jak s uvážením úpadku trhu, tak i bez něj a určit jeho dopad na cenu.

Větší opatrnosti je třeba, pokud se úpadek trhu k datu ocenění nekoná, ale je možné ho v budoucnu předpokládat. Klient také může požádat o vypracování ocenění zahrnujícího možný úpadek trhu. V tomto případě je nutné použít speciálního předpokladu. K zjištění vlivu úpadku trhu na cenu je vhodné provést ocenění i bez tohoto předpokladu.

Dle standardů RICS nucený prodej nastává, kdy je prodávající nucen prodat pod tlakem, v krátkém čase, z důvodu, že potřebuje okamžitě peníze nebo splatit závazek. Odhadce může pomoci v tomto případě určit prodávajícímu cenu. Takovéto ocenění nemůže být poskytováno předem. Bez uvedení důvodů pro nucený prodej nelze použít ani předpokladu zahrnující vliv krátkého časového období pro prodej.

Omezené informace

Standardy uvádí, že pokud je odhadce požádán o vypracování evaluační zprávy pouze s omezenými informacemi, musí být použití omezených údajů odsouhlaseno a písemně stvrzeno klientem před vydáním posudku. Například klient potřebuje ocenění ve velmi krátké době a pro odhadce není možné ověřit si všechny informace a provést místní šetření. Odhadce takový postup musí zdůvodnit. Pokud odhadce uváží, že není možné takové ocenění provést, měl by zadání posudku odmítnout. Povahu tohoto omezení, použité předpoklady v ocenění a dopad na jeho věrnost ocenění je nutné uvést v oceňovací zprávě.

Přecenění bez šetření

Standardy RICS dovolují při přecenění nemovitosti, kterou odhadce již dříve oceňoval a provedl zde místní šetření, nemovitost ocenit bez šetření. To však musí být vykonáno, pokud si odhadce není jistý, že na objektu nedošlo k materiálním změnám, ke změnám fyzických vlastností nebo změnám ve vnímání lokality.

Klienti můžou požadovat přecenění své nemovitosti v pravidelných intervalech, aby cena odpovídala aktuální situaci. Provádět pokaždé místní šetření tak není třeba. Klient však musí potvrdit, že na dané nemovitosti nedošlo k žádným změnám. Použití této možnosti musí být uvedeno v podmínkách spolupráce. V případě ocenění výnosovou metodou musí odhadce obdržet od klienta změny výše nájmu a nájemních smluv. V případě, že klient uvede, že na objektu došlo k zásadním změnám nebo odhadce uváží, že některé změny mohly nastat, je nutné provést místní šetření. To je nutné i v případě uplynutí delší doby od posledního šetření. Výjimka je možná jen v případě, že se jedná o interní ocenění.

Revizní ocenění

Standardy RICS se vyjadřují i k reviznímu ocenění. Aby mohl odhadce provést revizní ocenění, musí mít přístup ke všem informacím, ke kterým měl přístup i původní odhadce. Zpravidla je vyžadován druhou stranou sporu. Ačkoli má odhadce vypracovávající revizní ocenění stejné informace jako původní odhadce, výsledek může být značně odlišný a může poškodit pověst prvního odhadce.

Místní šetření

Dle standardů RICS musí být místní šetření provedeno vždy a v takovém rozsahu, aby bylo zajištěno vypracování odborně způsobilého ocenění vyhovujícího jeho účelu.

V podmínkách spolupráce musí odhadce odsouhlasit rozsah šetření a průzkumu dotčené nemovitosti. Stupeň rozsahu šetření se bude lišit v závislosti na druhu nemovitosti, účelu ocenění a podmínkách spolupráce odsouhlasených s klientem. Odhadce by měl být seznámen se záležitostmi týkajícími se daného druhu nemovitosti a dané lokality. Pokud je odhalen problém, který by mohl mít značný vliv na cenu a není brán v úvahu, může být výsledek značně zavádějící. V tomto případě je vhodné vypracovat i ocenění za předpokladu, že tento problém neexistuje. V případech, kdy je rozsah místního šetření omezený, ocenění je pravděpodobně vázáno na utajené informace.

Mnoho skutečností zjištěných během místního šetření může ovlivnit cenu. Jsou mezi nimi:

- a) vlastnosti okolí, dostupnost komunikací a občanská vybavenost,
- b) vlastnosti nemovitosti,
- c) rozměry a rozloha budov a pozemků,

- d) konstrukce budov a přibližné stáří,
- e) účel užívání pozemku a budov,
- f) možnosti ubytování,
- g) popis instalací a zařízení,
- h) příslušenství,
- i) vybavení objektu,
- j) zřejmé opravy a stav objektu,
- k) faktory životního prostředí, abnormální vlastnosti země, historická důlní díla či lomy, břehová eroze, nebezpečí záplav, blízkost vysokého napětí,
- l) kontaminace půdy, např. těžké kovy, oleje, jedy, rozpouštědla nebo znečištění absorbované do země, přítomnost radonu,
- m) škodlivé látky, potenciálně nebezpečné látky přítomné v zemi nebo v budovách, které lze odstranit,
- n) stavební materiály degradující s věkem, způsobující strukturní změny, např. dřevocementové bednění,
- o) fyzické omezení dalšího rozvoje nemovitosti.

V případě pronajatých nemovitostí musí být upřena pozornost na změny, poškození či vylepšení předmětné nemovitosti. Dále je třeba se pečlivě věnovat rozvoji dané lokality, vlivu místních nebo státních daní, výdajům a provozním nákladům, kvótám a obchodním omezením.

Ověření údajů

Standardy také uvádí, že odhadce musí podniknout uvážlivé kroky k ověření údajů, na nichž ocenění závisí a kde je to vhodné, uvést i zdroj těchto údajů. Pokud není možné informace ověřit, je nutné s nimi pracovat jako s domněnkou.

5.4.4 Požadavky RICS na znalecký posudek

Standardy RICS se požadavky na znalecký posudek zabývají v kapitole VS 6, Evaluační zprávy [*Valuation reports*]. Zpráva by měla splňovat tyto vlastnosti: jasně a přesně vyjádřit výsledek ocenění, vyjádření musí splňovat všechny záležitosti ujednané v podmínkách spolupráce mezi klientem a odhadcem a obsahovat následující minimum údajů:

- a) identifikace klienta,

- Evaluační zpráva musí být adresována klientovi, nebo jeho zástupci. V případě, že je určena někomu jinému, musí být náležitě identifikován.
- b) účel ocenění,
- Účel ocenění musí být stanoven jasně a jednoznačně. Pokud je účel zatajený, v ocenění na tuto skutečnost musí být upozorněno.
- c) předmět ocenění,
- Při ocenění více nemovitostí je vhodné je od sebe oddělit, stejně tak jako oddělit ocenění vybavení a zařízení.
- d) vlastnické právo,
- Ke každé nemovitosti musí být uvedeno vlastnické právo.
- e) druh nemovitosti a účel užívání,
- Pokud charakteristiku druhu a způsobu využití nemovitosti neposkytl klient, doporučuje se o tuto charakteristiku ocenění doplnit.
- f) druh použité hodnoty,
- Druh použité hodnoty musí být uveden včetně definice v plném znění.
- g) datum ocenění;
- V ocenění musí být uvedeno datum ocenění. Pokud došlo k zásadním změnám na trhu nebo v předmětu ocenění mezi uvedeným dnem ocenění a dnem vydání ocenění, odhadce musí dbát pozornosti. Je vhodné klienta upozornit, že ocenění je vydáváno k určitému dni a dříve nebo později již nemusí být platné.
- h) informace o hmotné zainteresovanosti nebo prohlášení, že nedošlo k předchozí hmotné zainteresovanosti,
- i) status znalce,
- Sdělení, zda odhadce přistupoval k ocenění jako interní nebo externí odhadce.
- j) použitá měna,
- V případě použití převodu do cizí měny je nutné uvést směnný kurz a zdroj tohoto kurzu.
- k) uplatněné předpoklady a odklon od standardů,
- Všechny uplatněné předpoklady musí být uvedeny ve zprávě. Pokud je ocenění provedeno na základě utajených informací, nebo je provedeno opakovaně bez šetření, musí být k tomu v ocenění uvedeny podrobnosti. Stejně tak musí být uvedeny všechny odklony včetně vysvětlení. Pokud je ocenění provedeno na

základě budoucího růstu nájemného nebo hodnoty kapitálu, musí být v posudku uvedeno, že se tento předpoklad nemusí splnit a hodnota může stejně tak stoupat, jako klesat.

l) rozsah místního šetření,

- Zpráva musí obsahovat den a rozsah místního šetření. Pokud nebylo možné provést dostatečné šetření, je nutné na to v posudku upozornit. V případě opakovaného ocenění je nutné uvést souhlas klienta, že není třeba místního šetření.

m) povahu a zdroj informací, na které se znalec odvolává,

- Je nutné provést ověření všech informací, na jejichž základě je provedeno ocenění. To se netýká předpokladů. V případě opakovaného ocenění je nutné prohlášení klienta, že nedošlo ke změnám na nemovitosti. Znalec je také povinen v ocenění uvést všechny informace, které jsou podstatné pro porozumění ocenění, s ohledem na účel ocenění.

n) souhlas s publikováním nebo jeho omezení,

- Souhlas s publikováním je vhodné vydat odděleně od ocenění a k ocenění ho přiložit. Pokud ocenění obsahuje předpoklad, speciální předpoklad nebo odklon od standardů, musí být uvedeno, že se na ocenění nebude odkazovat bez současného uvedení těchto předpokladů, speciálních předpokladů a odklonů.

o) případná omezení nebo vyloučení odpovědnosti jiným stranám, než klientovi,

p) potvrzení, že ocenění je vypracováno v souladu se standardy,

q) prohlášení o způsobu ocenění,

- Ocenění musí obsahovat popis zvoleného způsobu ocenění.

r) zjištěná hodnota, vyjádřená číslem i slovy,

- V hlavní části ocenění musí být vyjádřena zjištěná hodnota jak číslem, tak i slovy. Záporná hodnota musí být oddělena od kladné.

s) datum a podpis.

- Ocenění musí být podepsáno osobou, která za něj zodpovídá.

Evaluační zpráva dle standardů RICS by měla čtenáři zprostředkovat srozumitelné vyjádření názorů odhadce a měla by být formulována tak, aby jí rozuměli i osoby bez předchozí znalosti předmětu ocenění. Forma zprávy a míra její podrobnosti je na uvážení odhadce. Odhadce by si měl uvědomit, že ocenění vytváří potenciální odpovědnost vůči klientovi, za určitých okolností i k třetím stranám. Odhadce by neměl evaluační zprávy

označovat jako formální nebo neformální. Musí být také obezřetný před vydáním povolení, aby byla evaluační zpráva použita k jiným účelům než k jakému sloužil originál. Mohlo by se tak stát, že si čtenář neuvědomí omezený charakter ocenění a to tak bude chybně interpretováno.

Standardy RICS věnují značnou pozornost identifikaci použité hodnoty: Způsob stanovení ceny spolu s definicí použité hodnoty musí být uveden v evaluační zprávě. Pokud je v posudku použita jiná hodnota než kterou definují standardy RICS, musí být podáno náležité vysvětlení. Ačkoliv je tržní hodnota nejpoužívanější hodnotou, v případě určitých okolností může být výhodnější použít jinou hodnotu. Je podstatné, aby jak odhadce, tak i klient porozuměli rozdílům mezi použitou hodnotou a tržní hodnotou. Pokud není ujednáno v podmínkách spolupráce jinak, odhadce nemusí provést ocenění na základě alternativních hodnot.

Charakteristickým prvkem standardů RICS je uplatnění předpokladů v oceňování: Pokud je v ocenění použit nějaký předpoklad, musí být uveden v evaluační zprávě včetně prohlášení o souhlasu klienta s touto domněnkou.

6 METODIKA ŘEŠENÍ

Mezinárodní oceňovací standardy RICS nejsou členěny do strukturované formy na prvky znalecké soustavy (znalec, znalecký objekt, znalecká činnost, znalecký problém, znalecký posudek), jak je uvedeno v kap. 5.3.2. Aby tyto prvky mohly být věrohodně analyzovány, je nutné je nejprve ze standardů vyextrahovat. K problému je tak nutné přistupovat strukturovaně. Metodou řešení této práce je uplatnění systémového pojetí a následné strukturované uspořádání standardů RICS se zaměřením na osobu znalce, na znaleckou činnost a na znalecký posudek.

V strukturované formě systémového pojetí pak bude snadnější vyhodnotit požadavky standardů RICS. Dále pak bude možné zjistit, zda je možné uplatnit požadavky standardů při vypracování znaleckého posudku v České republice tak, aby znalecký posudek odpovídal právním předpisům v České republice a zároveň byl i v souladu s oceňovacími standardy RICS. Bude tak zkoumáno, zda nedochází k rozporu s obecně platnými předpisy pro znaleckou činnost. Výsledkem pak bude ukázkový znalecký posudek, do něhož budou implementovány požadavky standardů RICS.

7 ŘEŠENÍ A ANALÝZA VÝSLEDKŮ

V kap. 5.4 jsou uvedeny požadavky standardů RICS ve strukturované formě týkající se osoby znalce (kap. 5.4.1, 5.4.2), znalecké činnosti (kap. 5.4.3) a znaleckého posudku (kap. 5.4.4). Obdobným způsobem jsou na tyto prvky znalecké soustavy vztaženy požadavky českých právních úprav (kap. 5.2, resp. 5.2.1, 5.2.2 a 5.2.3)

Nyní budou tyto prvky zkoumány na úrovni jednotlivých struktur. Zkoumání bude zaměřeno na možnost syntézy standardů RICS a českých právních úprav do znaleckého posudku. Bude tak možné vyhodnotit, zda znalecký posudek vyhovuje jak zákonným požadavkům České republiky, tak je i v souladu se standardy RICS. Jsou tedy definovány tři problémy (1 – znalec, 2 – znalecká činnost, 3 – znalecký posudek). Dále bude zjištěna případná kolize mezi úpravou daného problému v českých zákonech a ve standardech RICS. Pokud bude kolize identifikována, bude nutné dle standardů RICS učinit tzv. odklon od standardů. Přitom je nutné uvést všechny důvody, proč nemohlo být standardům RICS vyhověno.

Nutné je však zohlednit charakter zkoumaných standardů. Standardy RICS jsou určeny především pro potřeby ocenění majetku občanů a organizací, při ocenění pro vyřešení soudního sporu je nutné učinit odklon od standardů. České právní úpravy slouží celému oboru znalců, nejenom tomu oceňovacímu. Znalecký posudek se vypracovává pro potřeby řízení před státními orgány, tak pro potřeby v souvislosti s právními úkony občanů a organizací (např. prodej a koupě, převod vlastnictví, dělení a vypořádání spoluvlastnictví, reklamace).

7.1 ŘEŠENÍ PROBLÉMU I – ZNALEC

V kap. 5.4.1, 5.4.2 jsou vymezeny požadavky standardů RICS týkající se osoby odhadce. Stejně požadavky českých úprav znalců jsou vymezeny v kap. 5.2.1. Tyto požadavky jsou dále strukturovaně analyzovány, jak je popsáno v kap. 5.3.2. Výsledkem je přehledná tabulka požadavků standardů RICS a obecně platných předpisů na osobu znalce dle znalostí, schopností, vlastností a etiky.

Tab. č. 2 – Shrnutí základních požadavků na osobu znalce

Shrnutí základních požadavků na osobu znalce	
ČR	• Znalosti: potřebné znalosti z oboru. • Schopnosti: zkušenosti z oboru, řádné vykonávání znalecké činnosti, ve stanovené lhůtě. • Vlastnosti: české občanství, osobní vlastnosti pro řádné vykonávání znalecké činnosti, souhlas se jmenováním. • Etika: nestrannost, svědomitost, dodržení právních předpisů, využívání všech svých znalostí, mlčenlivost. Samostatná práce, je ale oprávněn přibrat konzultanta, při podjatosti nutno odmítnout vypracování posudku.
RICS	• Znalosti: zkušenost v oboru zájmu, znalost místního, národního i mezinárodního trhu, znalost právních úprav, seznamovat se s nejnovějšími poznatky. • Schopnosti: vyhnout se střetu zájmů, odborná způsobilost, pečlivá a svědomitá práce s ohledem na vysokou technickou úroveň, dochvilnost, vysoká úroveň služeb akademická nebo profesní kvalifikace, členství v profesní organizaci, zkušenosti s oceňováním, registrace u RICS. • Vlastnosti: čestné, svědomité a poctivé chování. • Etika: možnost přibrání konzultanta (uvedení v evaluační zprávě), Nezávislost a nestrannost (v případě ohrožení odmítnout vypracování ocenění), diskrétnost.

Komentář k řešení problému I: Požadavky standardů RICS na osobu znalce nejsou v rozporu s požadavky kladenými na osobu znalce v ČR. Při vypracování posudku vyhovujícímu jak standardům RICS, tak českým zákonům je nutné, aby byl znalec jmenován a zapsán jak do seznamu znalců v ČR, tak aby byl i platným členem organizace RICS. Ze zhodnocení jednotlivých předpisů vyplývá, že české požadavky jsou obecnější. Standardy RICS jsou naopak podrobnější, věnují se více možnostem ohrožení nezávislosti a nestrannosti znalce a střetu zájmů. Dokonce připouštějí za zvláštních okolností nesplnit požadavek nezávislosti a nestrannosti. Musí s tím však souhlasit obě strany sporu. K řešení takového problému využívají zvláštního nástroje, tzv. „Čínskou zed“.

7.2 ŘEŠENÍ PROBLÉMU II – ZNALECKÁ ČINNOST

Ve standardech jsou požadavky na znaleckou činnost rozptýleny do mnoha kapitol. Proto jsou v kap. 5.4.3 této práce vymezeny požadavky standardů RICS týkající se znalecké činnosti. Stejně požadavky českých úprav znalectví jsou vymezeny v kap. 5.2.2. Tyto požadavky jsou dále strukturovaně analyzovány, jak je popsáno v kap. 5.3.2. Výsledkem je přehledná tabulka požadavků standardů RICS a obecně platných předpisů pro znaleckou činnost v České republice, rozříděných dle toku informací na příjem informací, transformaci informací, sběr informací, zpracování informací a zpětnou transformaci informací.

Tab. č. 3 – Shrnutí základních požadavků na znaleckou činnost

Shrnutí základních požadavků na znaleckou činnost	
ČR	• Příjem informací: Zadání vypracování znaleckého posudku soudem či státní organizací, od občanů nebo organizací v souvislosti s právním úkonem. Provedení prvotních znaleckých úkonů, tj. zkoumání podjatosti, oborové příslušnosti, lhůty. V případech vyloučení z podání posudku vrácení spisu, jinak vyhotovení přehledu spisu. • Transformace informací: Formulace problému. • Sběr informací: Získání informací z různých zdrojů: spis, svědci, listinné důkazy, dodané podklady, místní šetření. • Zpracování informací: Vypracování posudku s řešením problému a potřebným vysvětlením. • Zpětná transformace informace: V závěru posudku odpovědi na položené otázky.
RICS	• Příjem informací: Zadání ocenění od objednatele, zjištění účelu ocenění, zkoumání podstaty účelu, jestli je odhadce schopen pro takový účel ocenění vypracovat, zkoumání podjatosti, nestrannosti, střetu zájmů. Odmítnutí nebo přijetí objednávky. Vyhotovení podmínek spolupráce s uvedením jejich minimálního obsahu. Případně s klientem odsouhlasení odklonů od standardů a předpokladů pro ocenění. • Transformace informací: Formulace problému. Úkony vedoucí k zvládnutí střetu zájmů, nezávislosti a nestrannosti. Formulace vlastních odklonů od standardů a použití předpokladů. • Sběr informací: Místní šetření, znalost místního trhu, popis lokality. Standardy stanovují základní skutečnosti, které je při místním šetření nutno zjistit.

	• Zpracování informací: Je potřeba ověření všech informací, jinak je nutné s informacemi pracovat jako předpoklady. Vypracování evaluační zprávy s uvedením minimálního obsahu. Popis místního trhu a jeho předpokládaný vývoj. Případná změna podmínek spolupráce. • Zpětná transformace informace: Odpovědi na otázky objednatele, předání evaluační zprávy v písemném vyhotovení, archivace podmínek spolupráce.
--	--

Komentář k řešení problému II: Úkoly znalecké činnosti jsou u českých zvyklostí velmi podobné těm u standardů RICS, nutno však podotknout, že je standardy v této struktuře vůbec nevymezují. Je třeba pozorně určit, pro jaký účel je evaluační zpráva objednána. Jsou-li takové účely vymezené v kapitole VS 1 standardů RICS, potom je nutné učinit odklon od standardů. Takovým účelem může být např. ocenění v souvislosti se soudním sporem. Rozdíl ve znalecké činnosti také spočívá v tom, že znalec v případě zjištění podjatosti nebo střetu zájmů je povinen odmítnout vypracování posudku. Oproti tomu odhadce RICS v souvislosti s podjatostí a střetem zájmů nejprve zkoumá rozsah a účel ocenění i časovou závislost a až v případě, kdy je zřejmé, že není schopen střet zájmů zvládnout, vypracování odmítne.

Zvláštností standardů RICS je práce s předpoklady, kdy se očekává, že některé skutečnosti existují, aniž bychom je fyzicky ověřili. Pokud například odhadujeme budoucí možné využití nebo rozvoj pozemku či stavby nebo obecně vývoj trhu, je nutné takovou hypotézu označit jako „speciální předpoklad“.

7.3 ŘEŠENÍ PROBLÉMU III – ZNALECKÝ POSUDEK

V kap. 5.4.4 jsou vymezeny požadavky standardů RICS týkající se evaluační zprávy. Hlavním požadavkem je uvést ve zprávě všechny informace, jak předepisuje minimální obsah evaluační zprávy. Požadavky českých úprav znalectví jsou vymezeny v kap. 5.2.3. Znalecký posudek se zde dělí na dvě hlavní části, a to na nález a na posudek. Tuto hlavní strukturu znaleckého posudku lze ještě rozšířit o titulní stranu a znaleckou doložku (kap. 5.3.6). Řešením v tomto případě není seznam uvedených požadavků, ale začlenění minimálního obsahu evaluační zprávy do znaleckého posudku. Výsledek implementace minimálního obsahu evaluační zprávy do struktur znaleckého posudku: titulní strany, nálezu, posudku a znalecké doložky je uveden v následující tabulce:

Tab. č. 4 – Implementace standardů RICS do znaleckého posudku

Zařazení minimálního obsahu evaluační zprávy dle RICS do obvyklého znaleckého posudku na ocenění nemovitosti v České republice. Vysvětlení: Požadavky RICS jsou označeny písmenem odpovídající písmenu v seznamu minimálního obsahu evaluační zprávy. Požadavky bez označení odpovídají českým zvyklostem.	
Titulní strana	a) Objednatel posudku, jméno a adresa, identifikace znalce, jméno a adresa, b) účel posudku, pořadové číslo posudku znalce, počet listů posudku, počet vyhotovení posudku c) identifikace předmětu ocenění, i) status znalce, g) datum, ke kterému je vypracováno ocenění, j) použitá měna, p) potvrzení, že ocenění je vypracováno v souladu se standardy,
Nález	d) vlastnické právo, e) druh nemovitosti a účel užívání, h) informace o hmotné zainteresovanosti nebo prohlášení, že nedošlo k hmotné zainteresovanosti, k) uplatněné předpoklady a odklon od standardů, l) rozsah místního šetření, m) povaha a zdroj informací, na které se znalec odvolává, všechny informace, ze kterých znalec vychází: - spisový materiál - projektová dokumentace - hospodářské smlouvy - stavební a montážní deníky, výsledky laboratorních zkoušek - zápisy o předání a převzetí technického objektu - technické normy a předpisy - výsledky místního šetření, - protokol o znaleckém experimentu
Posudek	f) druh použité hodnoty, q) prohlášení o způsobu ocenění, r) zjištěná hodnota, vyjádřená číslem i slovy, formulace znaleckého problému, formulace cílů řešení,

	analýza výsledků řešení, odpovědi na otázky
Znalecká doložka	n) souhlas s publikováním nebo jeho omezení, o) případná omezení nebo vyloučení odpovědnosti třetím stranám, znalecká doložka s) datu a podpis
Přílohy	Lze uvést jako součást titulní strany

Komentář k řešení problému III: Standardy RICS uvádí v kapitole VS 6 evaluační zpráva [*Valuation report*] minimální obsah evaluační zprávy. Standardy nečlení posudek na titulní list, nález, posudek a znaleckou doložku. Z uvedeného začlenění požadavků standardů RICS do české struktury posudku nevyplývá žádná kolize mezi oceňovacími standardy a českou zákonnou úpravou a zvyklostmi. Z výše uvedeného začlenění byl následně sestaven vzorový znalecký posudek tak, aby vyhovoval oběma úpravám.

7.4 SWOT ANALÝZA STANDARDŮ RICS

Pro přehledný průzkum možnosti širšího využití mezinárodních standardů RICS v České republice je využito SWOT analýzy. Tato metoda, umožňuje identifikovat silné (Strengths) a slabé (Weaknesses) stránky, příležitosti (Opportunities) a hrozby (Threats).

Jako silná stránka standardů byla vyhodnocena jejich mezinárodní účinnost. To je obzvláště důležité, pokud je objednatelem ocenění nadnárodní společnost působící ve více státech. Podstatné prvky ocenění tak budou stejné. Další silnou stránkou je možnost standardizace všech ocenění i v rámci České republiky.

Slabé stránky standardů jsou především v jejich nepřístupnosti širší odborné veřejnosti. Standardy totiž dosud nebyly přeloženy do českého jazyka. Navíc ocenění dle standardů RICS je oprávněn provádět pouze člen RICS. Jeho certifikace je však zdlouhavá a náročná.

Za příležitost je nutné určitě označit založení pracovní skupiny [*Working group*] v České republice, jejíž snahou je šířit povědomí o organizaci a standardech RICS. Pracovní skupina se má také zasloužit o průnik standardů do učebních osnov vysokých škol. Růst zájmu o standardy RICS je také očekáván v souvislosti se stále častějšími požadavky na ocenění dle těchto standardů u nás.

Hrozba pak spočívá v možnostech uplatnění v ocenění dle standardů RICS „předpokladů“ a „speciálních předpokladů“. To jsou skutečnosti, které není nutno ověřovat. Hrozba zde představuje zneužívání této možnosti. Rozšíření standardů RICS v České republice může dále ohrozit snaha znaleckých standardů využívat pouze interní oceňovací standardy.

Výsledky SWOT analýzy jsou uvedeny přehledně v následující tabulce:

Tab č. 5 – SWOT analýza standardů RICS

	Pomocné	Škodlivé
Vnitřní původ	• Mezinárodní účinnost. • Standardizace ocenění i v rámci ČR.	• Standardy pouze v angličtině. • Obtížná kvalifikace na člena RICS.
Vnější původ	• Založení RICS Working Group v České republice. • Šíření povědomí o mezinárodních standardech v rámci vysokých škol • Častější požadavky na ocenění dle mezinárodních standardů.	• Používání nereálných předpokladů v ocenění. • Interní standardy znaleckých ústavů a institucí.

7.5 POSUDEK

Dle výsledků řešení problému III v kap. 7.3 byl vypracován ukázkový znalecký posudek, který vyhovuje českým právním úpravám a zvyklostem v oceňování. Současně byly do tohoto posudku implementovány všechny povinné požadavky standardů RICS tak, aby posudek byl v souladu i s těmito standardy.

Jako ukázkový posudek byl vybrán posudek na ocenění rodinného domu v městě Blansko porovnávacím způsobem v roce 2010. Ty údaje, které znalecký posudek obsahuje navíc, aby vyhověl standardům RICS, jsou označeny ikonkou s logem organizace RICS.

Znalecký posudek

č. 1-1/2010

o obvyklé ceně nemovitosti – rodinného domu č. p. 1423, na parcele č. 1385, zahrady na p. č. 857/108 a vedlejší stavby na p. č. 2746 - na ulici Konečná v obci Blansko, okres Blansko, katastrální území Blansko, s pozemky a příslušenstvím.

Objednatel posudku: VUT v Brně - Ústav soudního inženýrství,
602 00 Brno, Údolní 53.

Účel posudku: Zjištění obvyklé ceny pro prodej

Datum místního šetření: 12. 3. 2010

Datum, ke kterému je provedeno ocenění: 19. 5. 2010

Posudek vypracoval: Ing. Tomáš Jachan,
bytem Sloupečnická 35, 678 01 Blansko

Status znalce:  Externí

Použitá měna:  CZK (Česká koruna)

Použitý oceňovací předpis: Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.
Vyhláška MF ČR č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb. a 364/2010 Sb.

Zvláštní požadavky objednatele: Nejsou

Soulad se standardy RICS:  Ocenění bylo provedeno v souladu s mezinárodními oceňovacími standardy RICS Valuation Standards, Sixth Edition.

Tento znalecký posudek obsahuje 47 stran a 6 stran příloh a předává se v jednom vyhotovení.

OBSAH

1. NÁLEZ.....	85
1.1 DRUH NEMOVITOSTI A ÚČEL UŽÍVÁNÍ	85
1.2 VLASTNICKÉ PRÁVO	85
1.2.1 Výpis z katastru nemovitosti ze dne 18. 5. 2010	85
1.3 STAVEBNĚ PRÁVNÍ DOKUMENTACE	85
1.3.1 Stavební výkres z roku 1980.....	85
1.3.2 Stavební deník.....	85
1.4 DALŠÍ PODKLADY	85
1.4.1 Porovnávací databáze cen nemovitostí	85
1.4.2 Výřez z platného Územního plánu města Blanska – příloha č. 3	85
1.4.3 Předpisy (zákony a vyhlášky).....	85
1.4.4 Literatura.....	85
1.5 SITUACE OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI	86
1.5.1 Obec a okolí nemovitosti	86
1.5.2 Umístění nemovitosti v obci.....	86
1.5.3 Vlastní nemovitost.....	87
1.5.4 Možnosti ohrožení, radon, hluk, imise ap.	87
1.5.5 Připojení na inženýrské sítě.....	87
1.6 POPIS SITUACE NA TRHU S NEMOVITOSTMI V DANÉ OBLASTI PRO 1. ČTVRTLETÍ 2010	88
1.7 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ 12. 3. 2010.....	88
1.8 CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTÍ.....	88
1.8.1 Obytný objekt č.p. 1423.....	88
1.8.2 Popis jednotlivých podlaží.....	89
1.8.3 Stavebně technický stav objektu	89
1.8.4 Stodola na p.č. 2746.....	89
1.9 UPLATNĚNÉ PŘEDPOKLADY.....	89
1.10 ODKLON OD STANDARDŮ.....	89
1.11 INFORMACE O HMOTNÉ ZAJINTERESOVANOSTI	89
2. POSUDEK.....	90
2.1 VÝCHOZÍ PODKLADY A METODIKA ŘEŠENÍ	90
2.1.1 Stanovení obvyklé (obecné, tržní) ceny nemovitostí.....	90
2.2 OCENĚNÍ POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM	90
2.2.1 Ocenění porovnávacím způsobem – srovnání s rodinnými domy v podobných lokalitách.....	91
3. REKAPITULACE PRO STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY	98
SOUHLAS S PUBLIKOVÁNÍM NEBO JEHO OMEZENÍ	99
OMEZENÍ ODPOVĚDNOSTI TŘETÍM STRANÁM	99
DATUM A PODPIS	99

1. NÁLEZ

1.1 Druh nemovitosti a účel užívání

Předmětem ocenění je budova č.p. 1423, se způsobem využití rodinný dům, stojící na pozemku p.č. 1385, dále pozemek p. č. 857/108, druh pozemku zahrada a stodola na p. č. 2746.

1.2 Vlastnické právo

1.2.1 Výpis z katastru nemovitosti ze dne 18. 5. 2010

Na výpisu z katastru nemovitostí z listu vlastnictví č. 1999 ze dne 18.5.2010 je budova zapsána pod číslem popisným 1423, se způsobem využití rodinný dům na pozemku p.č. 1385 o výměře 84 m², parcela č. 857/108, se způsobem využití zahrada, výměra: 973 m², k.ú. Blansko, stodola na p. č. 2746, výměra: 39 m². Jako vlastník je uveden:

Radek Mrva Konečná 1423/1, Blansko, 678 01

1.3 Stavebně právní dokumentace

Doložené dokumenty, které jsem dostal k dispozici od majitele nemovitosti v průběhu místního šetření, jsou následující:

1.3.1 Stavební výkres z roku 1980

Výkres RD: Půdorys 1NP, půdorys 2NP, řez, fotografie čelní strany rodinného domu, půdorys 1NP s vnitřním uspořádáním.

1.3.2 Stavební deník

1.4 Další podklady

1.4.1 Porovnávací databáze cen nemovitostí

Pro cenové porovnání byly v tomto posudku použity databáze, sestavená z údajů získaných z realitních serverů (www.sreality.cz) během ledna až května 2010. Databáze je sestavena formou sešitu v textovém editoru MS©Excel pomocí. Údaje o jednotlivých nemovitostech, použitých ke srovnání, jsou uvedeny v kapitole 2.2.1 tohoto posudku.

1.4.2 Výřez z platného Územního plánu města Blanska – příloha č. 3

1.4.3 Předpisy (zákony a vyhlášky)

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

Vyhláška MF ČR č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.

1.4.4 Literatura

- [1] BRADÁČ, A.: Teorie oceňování nemovitostí. VIII. doplněné a přepracované vydání. Akademické nakladatelství CERM, s. r. o., Brno 2009.

1.5 Situace oceňované nemovitosti

Oceňovaná nemovitost se nachází v ulici Konečná, orientační číslo 1. Příjezd k nemovitosti je po zpevněné komunikaci s obytnou zástavbou. Oceňovaný areál obsahuje následující nemovitosti:

Nemovitosti zapsané na LV č. 1999:

- rodinný dům č.p. 1423 na p.č. 1385,
- vedlejší stavba na p.č. 2746
- venkovní úpravy na p.č. 857/108,
- pozemek p.č. 857/108,
- trvalé porosty na p.č. 857/108.

1.5.1 Obec a okolí nemovitosti

Druh obce:	město
Správní funkce obce:	obec s rozšířenou působností
Počet obyvatel:	21 106
Obchod potravinami resp. smíšené zboží:	v místě, v přiměřené vzdálenosti
Školy:	základní, střední
Poštovní úřad:	v místě
Obecní úřad:	městský úřad
Stavební úřad:	v místě
Okresní úřad:	v místě
Kulturní zařízení:	kino, muzeum, galerie
Sportovní zařízení:	veškerá
Struktura zaměstnanosti:	průmysl, zemědělství, služby
Životní prostředí:	dobré, bez výraznějšího vlivu inverzí
Poptávka nemovitostí:	přiměřená
Hotely ap.:	v místě
Územní plán:	existuje

1.5.2 Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	čtvrť obytných domů, s dobrým spojením s centrem.
Vzdálenost k nádraží ČD:	cca 1,5 km, autobusem, pěšky
Vzdálenost k autobusovému nádraží (zastávce):	cca 3 km, pěšky
Vzdálenost k zastávce MHD:	BUS 7 min pěšky
Dopravní podmínky:	dobré
Konfigurace terénu:	rovný
Převládající zástavba:	rodinné domy
Parkovací možnosti:	vlastní parkovací stání
Obyvatelstvo v okolí:	bez problémových skupin
Územní plán:	existuje
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného areálu:	vodovod, kanalizace, elektro, zemní plyn.

1.5.3 Vlastní nemovitost

Typ stavby	rodinný dům samostatně stojící
Počet pokojů	4+1
kuchyní	1
koupelen	1
WC	2
provozní prostory	nejsou
sklepní místnosti	nesou
prádelna v domě	není
Zahrada	zahradka za domem
Pozemky - zastavěná plocha	145 m ²
Pozemky celkem	1118 m ²
Příslušenství	vedlejší stavba
Dostupnost jednotlivých podlaží	dobrá
Možnost dalšího rozšíření	přístavbou do dvora
Údržba stavby	průběžná, dům v dobrém stavu

1.5.4 Možnosti ohrožení, radon, hluk, imise ap.

Možnosti ohrožení stavby	
Sesuv:	nepřichází v úvahu
Kritická poloha objektu u vozovky:	není
Výskyt radonu:	vlastník nemovitosti nemá zprávy o měření výskytu radonu v objektu. Zdraví škodlivý výskyt radonu se v Blansku v dané lokalitě nepředpokládá. Objekt není postaven z materiálů, u nich by bylo možno předpokládat výskyt radonu.
Imise, hluk aj.	
Zdroj znečištění v blízkém okolí:	není
Zdroj znečištění ve vzdálenějším okolí:	není
Zdroj hluku v okolí:	není
Jiné:	není

1.5.5 Připojení na inženýrské sítě

Vodovod:	přípojka z veřejného vodovodu z ulice
Kanalizace:	přípojka z veřejného kanalizační sítě z ulice
Elektrická síť:	zemní kabel 230/400 V z ulice, příkon dostatečný
Plyn:	je zaveden
Dálkové vytápění:	není
Telefonní přípojka:	zavedena

1.6 Popis situace na trhu s nemovitostmi v dané oblasti pro 1. čtvrtletí 2010

Poptávka po nemovitostech převyšuje nabídku, poptávka, nabídka i ceny nemovitostí mají trvale sestupný charakter.

1.7 Místní šetření 12. 3. 2010

Místní šetření, spojené s ohledáním oceňovaných nemovitostí, bylo zahájeno dne 12. 3. 2010 v 10:00 hodin před předmětnou nemovitostí, tj. v Blansku, ul. Konečná č. or. 1, č. p. 1423. Bylo svoláno za účelem prohlídky a posouzení technického stavu nemovitostí na místě.

Zpracovateli znaleckého posudku byl umožněn vstup do nemovitosti. Byla pořízena fotodokumentace a zaměření rozměrů objektů. Nebyl zjištěn nesoulad s projektovou dokumentací.

1.8 Celkový popis nemovitostí

Předmětem ocenění je rodinný dům č. p. 1423, který je umístěn na ulici Konečná, na pozemku p. č. 1385, k. ú. Blansko, obec Blansko, okres Blansko. Jedná se o samostatně stojící budovu, ke které náleží stodola. Nemovitost leží cca 1 km od centra Blanska, s možností využití MHD. Příjezd k domu je z ulice Konečná. Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě, do domu je zaveden telefon.

1.8.1 Obytný objekt č.p. 1423

Jedná se o obytnou budovu, která je užívána jako rodinný dům, splňuje současná kritéria rodinného domu, definovaného ve vyhlášce Ministerstva pro místní rozvoj č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území (*dům má 2 nadzemní podlaží, dle definice má rodinný dům nejvýše 2 nadzemní podlaží, 1 podzemní podlaží a podkroví*). Dům je zděný se základy z betonových pasů a s izolací proti zemní vlhkosti. Podle informace od objednavatele pochází dům z roku 1980.

Střecha sedlová.

Krytina z kanadského šindele.

Klempířské konstrukce: svody a žlaby z pozinkovaného plechu.

Obvodové zdivo: cihelné, tl. 45 cm.

Venkovní úprava stěn: vápenná štuková omítka, doplněna dřevěným obkladem.

Vnitřní úprava stěn: vápenná štuková, keramický obklad, tapety.

Stropy: montované s rovným podhledem.

Schodiště: monolitické betonové, pokryté PVC.

Podlahy a dlažby: ker. dlažba, dřevěné palubkové.

Okna: jednoduchá špaletová.

Dveře: plné a částečně prosklené.

Vytápění: ústřední, plynový kotel.

Rozvod vody: studené a teplé.

Sanitární zařízení: WC splachovací, umyvadla, vany.

Kanalizace: z WC, umyvadel, vany a dřezů.

Zdroj teplé vody: el. bojler.

1.8.2 Popis jednotlivých podlaží

Popis jednotlivých konstrukcí a vybavení objektu je uveden také v tabulce výpočtu ceny nákladovým způsobem.

1.NP (1. nadzemní podlaží) – na výkresech označované jako „suterén“

Vstup do domu vede přes zastřešené zádveří. Z chodby je možné vstoupit do šatny s kotlem, do pokoje, na záchod či do další chodby, kde je umístěno schodiště do 2.NP. Z této chodby lze pokračovat do kuchyně s malou spíží či do velkého obývacího pokoje, odkud je umožněn přímý vstup na terasu. Kuchyň a obývací pokoj není rozdělena příčkou. V kuchyni je kuchyňská linka se dřezem a sporákem. Podlahy jsou dřevěné palubkové, v kuchyni a na WC je keramická dlažba. V prostoru WC je umístěno umyvadlo a pračka. Okna jsou jednoduchá špaletová.

2.NP (2. nadzemní podlaží)

V patře je ze schodiště možný vstup do dvou pokojů a koupelny s WC, vanou, umyvadlem a boilerem. Stropy v patře jsou zkosené. Podlahy jsou dřevěné palubkové, v koupelně keramická dlažba. Okna jsou jednoduchá špaletová

1.8.3 Stavebně technický stav objektu

Podle stavebního deníku pochází dům z roku 1980. V průběhu užívání objektu neproběhly žádné významné stavební úpravy. Hlavní stavební konstrukce stavby jsou původní a v dobrém stavebně technickém stavu.

1.8.4 Stodola na p.č. 2746

Kolna byla postavena v roce 1980. Základy má z betonových pasů. Obvodové stěny jsou vyzděné z cihel tl. 30 cm, krov je dřevěný, stropy jsou rovné. Střecha je sedlová s krytinou z pálených tašek. Okno je jednoduché v ocelovém rámu, vrata jsou dřevěné s výplní ze sololitu. Podlaha je udusaná hlína. Do kolny je zavedena elektřina 230V.

1.9 Uplatněné předpoklady



Vzhledem k charakteru polohy oceňované nemovitosti nebylo provedeno šetření na přítomnost škodlivých a nebezpečných látek. V půdě pozemku ani v objektu se přítomnost těchto látek nepředpokládá.

1.10 Odklon od standardů



Při vypracování znaleckého posudku musel být učiněn odklon od standardů RICS. Při ocenění nemohla být využita tržní hodnota, protože ji zákon č. 151/1997 Sb. neuvádí. Ocenění bylo provedeno obvyklou cenou, jejíž definice je velmi blízká definici tržní hodnoty.

1.11 Informace o hmotné zainteresovanosti



Prohlašuji, že nedošlo k hmotné zainteresovanosti s předmětem ocenění nebo s objednatelem znaleckého posudku.

2. POSUDEK

2.1 Výchozí podklady a metodika řešení

Podklady pro vypracování znaleckého posudku byly získány od objednatele posudku a při místním šetření.

2.1.1 Stanovení obvyklé (obecné, tržní) ceny nemovitostí

Úkolem znalce je provést ocenění nemovitostí „aktuální tržní (obecnou) cenu nemovitostí“. Cena obvyklá je definována v § 2 odst. 1 věta druhá a další zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku takto:

„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 nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

Mezinárodní oceňovací standardy RICS definují pojem tržní hodnota následovně:



„Tržní hodnota je odhadovaná částka, za kterou je možné směniti majetek mezi ochotným prodávajícím a ochotným kupujícím k datu ocenění, a to v nezávislém obchodě a po náležitém marketingu, přičemž každá strana je dobře informovaná, chová se obezřetně a bez nátlaku.“

Pro stanovení obvyklé (= obecné, tržní) ceny je použita metodika uvedená v [1]:

Ocenění porovnávacím způsobem - podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.

2.2 Ocenění porovnávacím způsobem

Ocenění nemovitostí je dále provedeno cenovým porovnáním (komparací). Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální metoda přímého porovnání. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu.

Z takto získané ceny následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena průměrná, v případě vhodnosti i cena minimální a maximální.

K porovnání byly použity pouze prodeje z roku 2010. Stanovení ceny porovnávacím způsobem bylo zejména založeno na dlouholetých zkušenostech a na odpovědnosti zpracovatele znaleckého posudku. Odlišnosti jednotlivých nemovitostí byly zohledněny koeficienty K_1 až K_6 , z nichž byl vypočten index odlišnosti IO.

2.2.1 Ocenění porovnávacím způsobem – srovnání s rodinnými domy v podobných lokalitách

1	Blansko-centrum (ul. Erbenova)	Datum vložení:
	RD 2+1	14.3.2010
	ZP: 150m ²	Poslední úprava:
	Plocha parcely: 710m ²	14.3.2010
	V domě jsou plastová okna, v kuchyni a v pokojích jsou dřevěné podlahy, v koupelně, chodbě a na samostatném WC dlažby. V domě po prodeji zůstane kuchyňská linka a sporák a na zanechání dalšího vybavení je možno se s majiteli domluvit. V tuto chvíli je obytné pouze přízemí. V prvním patře (v tuto chvíli půda) je vypracován projekt přístavby, na který je vydané stavební povolení. Za domem na zahradě je příprava pro přístavění garáže 	3 497 000 Kč 2JM100106
2	Blansko-centrum	Datum vložení:
	RD 4+1	10.3.2010
	ZP: 100m ²	Poslední úprava:
	Plocha parcely: 461m ²	10.3.2010
	Dům po rekonstrukci je ve výborném technickém stavu, je napojen na veškeré IS. Ústřední topení s plynovým kotlem, ohřev TUV v plynovém bojleru. Okna plastová. Sklep 33,6 m² 1. NP: chodba, WC, obývací pokoj, kuchyně, velká garáž 2. NP: 3x pokoj, koupelna s WC, šatna 	3 700 000 Kč N/RSBK/1974/09

3	Blansko-okraj(Češkovice)	Datum vložení:
	RD 5+kk	8.3.2010
	ZP: neudáno	Poslední úprava:
	Plocha parcely: 321m ²	8.3.2010
	Patrovou novostavbu RD s garáží. V přízemí domu se nachází vstup, obývací pokoj s kuchyňským koutem 40 m², pokoj 12 m², koupelna s WC 4,5 m², chodba se schodištěm a šatna. V patře domu jsou pokoje o rozměrech 12 m², 17 m² a 17,5 m², koupelna s rohovou vanou 6,5 m², šatna a terasa 20 m². Dům je zděný, zateplený, dřevěná eurookna (v přízemí el. ovládané žaluzie), vytápění plynové. Střešní krytina - pálená taška. K domu náleží zahrada se zavlažovacím zařízením. 	4 650 000 Kč 11-0210
4	Blansko-centrum	Datum vložení:
	RD 3+1	8.3.2010
	ZP: 84m ²	Poslední úprava:
	Plocha parcely: 1043m ²	8.3.2010
	V přízemí domu se nachází obývací pokoj 22 m², kuchyň 9 m², pokoj 12 m², chodba 21 m², koupelna 6 m², WC 1,5 m² a komora 2 m². V podkroví domu je místnost o výměře 15 m². Dům je ve stavu před dokončením rekonstrukce. 	2 570 000 Kč 11-0065

5	Blansko-sídliště(Zborovce)	Datum vložení:
	RD 4+1	10.5.2008
	ZP: 118m ²	Poslední úprava:
	Plocha parcely: 797m ²	25.2.2010
	Obytné podkrovím, garáž – venkovní i vnitřní stání, altán a zahrada. Dům je po kompletní rekonstrukci. V domě podlahové topení, klimatizování samostatnými klimatizačními jednotkami - obývací pokoj, dětský pokoj, ložnice. Plynové ústřední topení. V celém domě rozvod televizního signálu. V suterénu krásná finská sauna. Brána a garážová vrata na dálkové ovládání, v domě nainstalováno zabezpečovací zařízení.	6 900 000 Kč
		144
6	Blansko-centrum(ul. Divišova)	Datum vložení:
	RD 2+1; 2+kk	29.1.2010
	ZP: 525m ²	Poslední úprava:
	Plocha parcely: 532m ²	29.1.2010
	Třípodlažní dům se zahradou je koncipován jako dvougenerační s bytem 2+1 v přízemí a zrekonstruovaným prostorným 2+kk s balkonem v patře. Za domem se nachází vzrostlá zahrada poskytující soukromí a klid. V přízemí je garáž a prostorné sklepy a technické místnosti.. Před osmi lety proběhla částečná rekonstrukce spojená s výstavbou obytného podkroví. Dům je ihned obývatelný a k nastěhování. Vynikající poloha, kompletní občanská vybavenost na dosah, slunné místo. Dispozice: 1.PP: garáž 19,5 m2, sklepy 40 m2 1.NP: předsiň 6,2 m2, WC 1,5 m2, koupelna 4,3 m2, komora... 2,5 m2, ložnice 17,7 m2, kuchyně 14 m2, obývací pokoj 23,7 m2, schodiště do patra 2.NP: chodba 9 m2, koupelna 5 m2, WC 1,5 m2, ložnice 24 m2, obývací pokoj s kk 33 m2, balkón 4 m2	4 490 000 Kč
		RK9098

7	Blansko-centrum	Datum vložení:
	RD 1+1; 1+1	28.1.2010
	ZP: 120m ²	Poslední úprava:
	Plocha parcely: 250m ²	28.1.2010
	V domě jsou zavedeny všechny inženýrské sítě .Topení -plynové lokální.Součástí domu je garáž , sklep, zahrada , hosp. stavení a garáž. Po úpravách k bydlení. 	3 990 000 Kč N00066
8	Blansko-centrum (ul. Chelčického)	Datum vložení:
	RD 4+1	18.11.2009
	ZP: 104m ²	Poslední úprava:
	Plocha parcely: 460m ²	18.12.2009
	Po rekonstrukci je ve výborném technickém stavu, je napojen na veškeré IS. Ústřední topení plynové 1. NP: chodba, WC, obývací pokoj, kuchyň, záchod a vchod do zahrady a sklepu v I.NP jsou 3 x pokoj 12, 21, 11,m2 šatna 3m2, koupelna a sprchový kout 5m2 lodžie 5m2 ZP 104m3 	3 700 000 Kč 1978759801

9	Blansko-sídliště (Podlesí)	Datum vložení:
	RD 6+2	1.10.2009
	ZP: 162m ²	Poslední úprava:
	Plocha parcely: 625m ²	7.3.2010
	1. patrová vila, s možností jako dvougenerační, připravená na tři kuchyně a tři koupelny, přízemí jako velká dvojgaráž pro dvě auta a další místnosti možné jako další bytová jednotka, v 1.patře velká obývací hala 60m² prosklené dvě stěny s terasou 10m², dominantní krb, pokoje 15m², 18m², 16m², kotelna s plynovým kotlem na topení a ohřev vody. 	5 500 000 Kč 1978371394
10	Blansko-okraj (Zborovec)	Datum vložení:
	RD 1+1	5.11.2009
	ZP: 82m ²	Poslední úprava:
	Plocha parcely: 803m ²	2.2.2010
	Menší dvorek a sklad, RD ke kompletní rekonstrukci (lze rozšířit, případně jako stav. místo). Zahrada s ovocnými stromy 721 m². Domek je situován v nádherné, lesnaté (polorekreační) lokalitě za sídlištěm Zborovce, vhodné k trvalému bydlení i k rekreaci. V domku menší sklep se studánkou. Zavedena el., voda na hranici. 	1 190 000 Kč D/BK/450

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku					
Č.	Lokalita:	Počet obytných prostorů (vč. kuchyní)	Zastavěná plocha m ²	Plocha parcely m ²	Jiné
Oceň. objekt	Blansko-centrum	5	84	1118	Samostatně stojící nepodsklepený rodinný dům, vedlejšími stavba, studna, venkovní krb, solární panely, parkovací stání.
1	Blansko-centrum (ul. Erbenova)	3	150	710	RD s obyvatelným přízemím, 1NP plánovaná přestavba. Na zahradě přípravné práce na stavbu garáže.
2	Blansko-centrum	5	100	461	RD po rekonstrukci, sklep, velká garáž.
3	Blansko-okraj (Češkovice)	6	?	321	Novostavba RD, garáž, zahrada se zavlažovacím zařízením.
4	Blansko-centrum	4	84	1043	RD ve stavu před dokončením rekonstrukce.
5	Blansko-sídlíště (Zborovce)	5	118	797	RD po kompletní rekonstrukci, podlahové vytápění, klimatizace, finská sauna, brána a garážová vrata na dálkové ovládání, zabezpečovací zařízení, venkovní i vnitřní stání, altán, zahrada.
6	Blansko-centrum (ul. Divišova)	6	125	532	Třípodlažní dům s dvěma byty, byt v patře po rekonstrukci, v přízemí garáž, prostorné sklepy a technické místnosti, obyvatelné podkroví.
7	Blansko-centrum	4	120	250	Rd po úpravách k bydlení, garáž, sklep, hospodářské stavení, zahrada.
8	Blansko-centrum (ul. Chelčického)	5	104	460	RD ve výborném technickém stavu, sklep.
9	Blansko-sídlíště (Podlesí)	8	162	625	Vila, 3 kuchyně, 3 koupelny, garáž pro 2 auta, velká obývací hala s krbem.
10	Blansko-okraj (Zborovce)	2	82	803	Rd ke kompletní rekonstrukci, dvorek, sklad, velká ovocná zahrada, sklep

Zjištění ceny porovnávacím způsobem

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO (1-6)	Cena oceň objektu
	Kč	pramen ceny	Kč	poloha	velikost	garáž	stav a vybavení	celková velikost pozemků	úvaha znalce		Kč
1	3 497 000	0,75	2 622 750	1,00	0,60	1,02	0,70	1,20	1,40	0,72	3 637 018
2	3 700 000	0,75	2 775 000	1,00	1,00	1,10	1,30	1,03	0,90	1,32	2 101 170
3	4 650 000	0,75	3 487 500	0,70	1,20	1,10	1,50	0,93	1,00	1,28	2 714 025
4	2 570 000	0,75	1 927 500	1,00	0,80	1,00	0,60	1,44	1,00	0,69	2 792 562
5	6 900 000	0,75	5 175 000	0,85	1,00	1,10	1,50	1,26	1,00	1,77	2 919 373
6	4 490 000	0,75	3 367 500	1,00	1,20	1,10	1,20	1,08	0,90	1,53	2 194 472
7	3 990 000	0,75	2 992 500	1,00	0,80	1,10	0,60	0,88	1,60	0,74	4 039 585
8	3 700 000	0,75	2 775 000	0,80	1,00	1,00	1,20	1,03	1,00	0,98	2 818 825
9	5 500 000	0,75	4 125 000	0,90	1,60	1,20	1,40	1,14	0,70	1,93	2 132 581
10	1 190 000	0,75	892 500	0,70	0,40	1,00	0,50	1,27	1,30	0,23	3 866 897
Odhad ceny objektu										Kč	2 921 651
Minimum										Kč	2 101 170
Maximum										Kč	4 039 585
Směrodatná výběrová odchylka									s	Kč	711 022
Pravděpodobná spodní hranice									průměr-s	Kč	2 210 628
Pravděpodobná horní hranice									průměr+s	Kč	3 632 673
K1	Koeficient úpravy na polohu objektu										
K2	Koeficient úpravy na velikost objektu (počet místností n. užitná plocha)										
K3	Koeficient pro existenci garáže										
K4	Koeficient úpravy na celkový stav (lepší - horší)										
K5	Koeficient úpravy na celkovou velikost pozemků (větší – menší)										
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)										
	Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K5 = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší										
IO	Index odlišnosti		IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)								
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00											

3. Rekapitulace pro stanovení obvyklé ceny

Při určení obvyklé ceny v daném místě a čase je rozhodující cena získaná porovnávací metodou, která umožňuje zmapování situace na trhu s realitami.

Lokalita města Blanska je vyhledávanou lokalitou pro bydlení. Nachází se v aglomeraci krajského města Brna, s kterým má časté a rychlé dopravní spojení veřejnou dopravou. Samotné město však leží v překrásné krajině na okraji CHKO Moravský kras. Z těchto důvodů setrvává i přes zasažení krizí poptávka po nemovitostech.

Ceny nemovitostí jsou v městě Blansku nižší než ve městě Brně. V městě se staví nové bytové domy a je připravena výstavba rodinných domů na nové lokalitě.

- Ocenění porovnávacím způsobem vychází jen z inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí a k obvyklé ceně má tedy nejbližší, za předpokladu, že je k dispozici dostatek objektivních informací.

Jedná se o odborný odhad; skutečná dosažitelná cena v konkrétním případě závisí na řadě náhodných faktorů, například:

- na způsobu prodeje, (přímý prodej vybranému zájemci, prodej přes realitní inzerci, prodej přes realitní kancelář – zde záleží i na konkrétní realitní kanceláři, a zda tato má výhradní právo k prodeji dané nemovitosti či nikoliv, dražba, obálková metoda);
- na době, po kterou je nabídka zveřejněna před vlastním prodejem; u netypických nemovitostí tato doba bývá dlouhá, v řádu měsíců, někdy i roků, než se najde vhodný solventní zájemce;
- na kupní síle případných zájemců;
- na okruhu oslovených event. zájemců, atd.

Výsledná obvyklá cena:

2 900 000 Kč

(slovy: dva miliony devět set tisíc korun českých).

Souhlas s publikováním nebo jeho omezení

Ocenění může být využito jen pro účely uvedené v tomto znaleckém posudku. Využití pro jiný účel, případná publikace nebo odkazování se na tento znalecký posudek lze jen se svolením znalce a objednavatele posudku.

Omezení odpovědnosti třetím stranám

Znalec se zříká odpovědnosti při použití celého nebo jen části znaleckého posudku třetí stranou.

Datum a podpis

V Brně dne 19. 5. 2010



Ing. Tomáš Jachan

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal/a jako znalec jmenovaný rozhodnutím ministra spravedlnosti ČR čj. ZT 1234/10 pro základní obor ekonomika (odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí), stavebnictví (stavby obytné).

Znalecký posudek je zapsán pod č. 1-1/10 znaleckého deníku. Znalečné účtuji podle připojené likvidace.

V Brně dne 19. 5. 2010

Ing. Tomáš Jachan

Přílohy:

Příloha č. 1: Výpis z katastru nemovitostí.....4 listy

-informace o budově č.p. 1423

-informace o parcele č. 1385

-informace o parcele č. 857/108

-informace o parcele č. 2746

Příloha č. 2: Výřez z katastrální mapy 1 list

Příloha č. 3: Výřez z územního plánu obce 1 list

Informace o budově

Page 1 of 1

Informace o budově

č.p.: 1423
Část obce: Blansko
Číslo LV: 1999
Typ budovy: budova s číslem popisným
Způsob využití: objekt k bydlení
Katastrální území: Blansko 605018
Na parcele: st. 1385

Vlastník, jiný oprávněný

Vlastnické právo

Jméno	Adresa	Podíl
Radek Mrva	Konečná 1423/1, Blansko, 678 01	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany

Omezení vlastnického práva

Název
Věcné břemeno bytu

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy

Zobrazené údaje mají informativní charakter.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Blansko](#)

Platnost k 18.05.2010 13:06:13

Informace o parcele

Parcelní číslo: st. 1385
Výměra [m²]: 125
Katastrální území: Blansko 605018
Číslo LV: 1999
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: BLANSKO, 7-0/43
Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří
Budova na parcele: **č.p. 1423**

Vlastník, jiný oprávněný**Vlastnické právo**

Jméno	Adresa	Podíl
Radek Mrva	Konečná 1423/1, Blansko, 678 01	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ

Omezení vlastnického práva

Název
Věcné břemeno užívání

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy

Zobrazené údaje mají informativní charakter.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Blansko](#)

Platnost k 18.05.2010 13:06:13

Informace o parcele

Parcelní číslo: 857/108
Výměra [m²]: 954
Katastrální území: Blansko 605018
Číslo LV: 1999
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: BLANSKO,7-0/43
Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku: zahrada

Vlastník, jiný oprávněný**Vlastnické právo**

Jméno	Adresa	Podíl
Radek Mrva	Konečná 1423/1, Blansko, 678 01	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ

Omezení vlastnického práva

Název
Věcné břemeno užívání

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy

Zobrazené údaje mají informativní charakter.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Blansko](#)

Platnost k 18.05.2010 23:06:06

Informace o parcele

Parcelní číslo: st. 2746
Výměra [m²]: 39
Katastrální území: Blansko 605018
Číslo LV: 1999
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: BLANSKO,7-0/43
Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří
Budova na parcele: bez čp/če garáž

Vlastník, jiný oprávněný**Vlastnické právo**

Jméno	Adresa	Podíl
Radek Mrva	Konečná 1423/1, Blansko, 678 01	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ

Omezení vlastnického práva

Název
Věcné břemeno užívání

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy

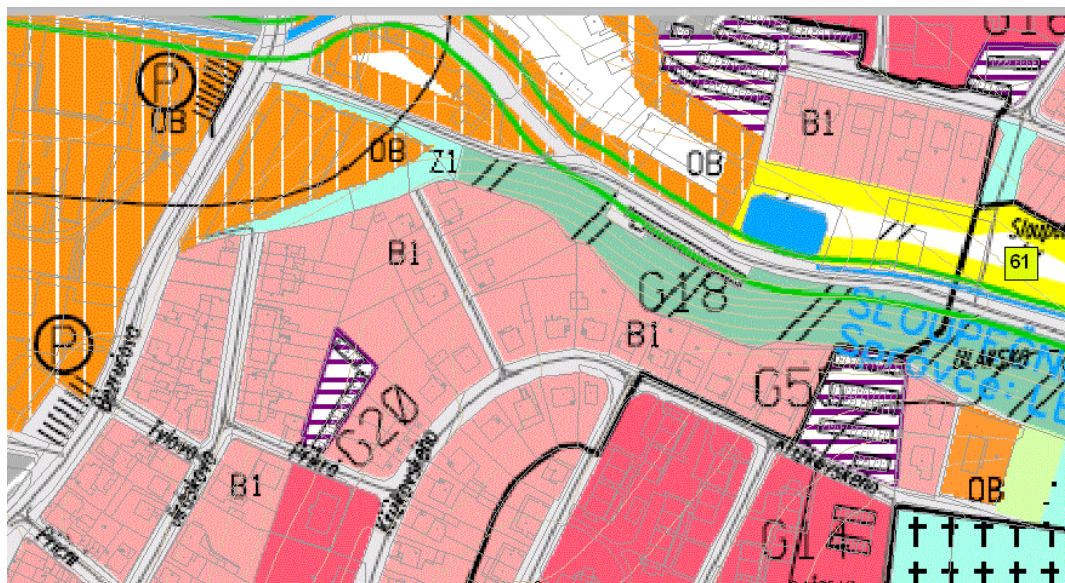
Zobrazené údaje mají informativní charakter.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Blansko

Platnost k 18.05.2010 23:06:06



Zdroj: www.cuzk.cz



Zdroj: www.blansko.cz

8 ZÁVĚR

Požadavky mezinárodních oceňovacích standardů RICS na osobu znalce, znaleckou činnost a znalecký posudek jsou ve standardech rozptýlené do mnoha kapitol. Bylo je tak nutné uspořádat do strukturované formy s využitím systémového pojetí. Toto uspořádání umožnilo jednotlivé prvky dále strukturovaně analyzovat. Na základě této analýzy bylo zjištěno, že standardy RICS nejsou ve zkoumaných prvcích (znalec, znalecká činnost a znalecký posudek) v rozporu s českými právními předpisy v oceňování. Výsledkem je pak implementace požadavků standardů RICS do vzorového znaleckého posudku, který odpovídá jak českým předpisům a zvyklostem, tak je i v souladu se standardy RICS.

Standardy neřeší metody a postupy oceňování. Zaručují především kvalifikovanou práci znalce, vysokou úroveň a jednotnou formu ocenění. Standardy RICS jsou obecnější než české právní předpisy. Necháávají tak mnohem větší prostor pro svobodné rozhodování odhadce. Na druhou stranu se podrobněji věnují etice a podmínkám spolupráce. Standardy se také detailně zabývají nezávislostí odhadce a střetem zájmů. Při zvážení nezávislosti je nutné např. zjistit poměr příjmů od objednatele ocenění k celkovým příjmům odhadce. Standardy RICS dokonce uvádí možnost vykonávat za přísných podmínek ocenění pro obě strany sporu („Čínská zeď“). Evaluační zpráva není tradičně členěna na nález a posudek. Standardy ale uvádějí její minimální obsah. Velkým rozdílem proti českým zvyklostem je možnost v ocenění uvádět předpoklady a speciální předpoklady. Jsou to domněnky, které jsou pro účely ocenění uvažovány jako pravdivé. Není tak nutné vše ověřovat, stačí pouze souhlas klienta. Nutné je však všechny záležitosti pečlivě zdokumentovat a upozornit na ně v evaluační zprávě.

Pro přehledný průzkum možnosti širšího využití standardů RICS v České republice byla provedena SWOT analýza. Mezi silné stránky patří jejich mezinárodní účinnost, slabé stránky představují skutečnosti, že standardy jsou dostupné pouze v anglickém jazyce a navíc je obtížná kvalifikace na člena RICS. Za příležitost považuji založení pracovní skupiny RICS v České republice, jejíž snahou je šíření standardů RICS mezi odborníky u nás. Naopak za hrozbu v tomto případě považuji snahu znaleckých ústavů zachovat si svoje interní standardy a bránit se tak přijetí standardů RICS.

V rámci dalšího postupu by bylo vhodné dokončit analýzu požadavků zbývajících prvků znalecké soustavy, a to znaleckého objektu a znaleckého problému. Zároveň je nutné

zvážit, zda by nebylo vhodné začlenit určité požadavky standardů RICS do českých právních předpisů o oceňování.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

- [1] *RICS Valuation Standards*. 6. vyd. Coventry: RICS Book Imprint, 2007. 271 str. ISBN 978-1-84219-342-6
- [2] *RICS Valuation Standards*. 7. vyd. Coventry: RICS Book Imprint, 2011. 320 str. ISBN 978-1-84219-651-9
- [3] KLEDUS, Robert. Systémové pojetí oceňování majetku. 1. vyd. Brno: VUTIMUM, 2009. 32 str. ISBN 978-80-214-4021-0
- [4] Who we are. *RICS* [Online]. [cit. 2011-09-14] Dostupný z WWW: <http://www.rics.org/site/scripts/documents_info.aspx?categoryID=203&documentID=334&pageNumber=1>
- [5] MELČ, Michal, SKALICKÝ, Martin. *RICS reprezentuje profesionály v oblasti realit: Realit* [Online] Mladá fronta, a.s., Březen 2010. [cit. 2011-09-14] Dostupný z WWW: <<http://www.realit.cz/clanek/rics-reprezentuje-profesionaly-v-oblasti-realit>>
- [6] Who we are. *RICS* [Online]. [cit. 2011-09-14] Dostupný z WWW: http://www.rics.org/site/scripts/documents_info.aspx?categoryID=203&documentID=334&pageNumber=2
- [7] BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. vyd. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 str. ISBN 978-80-7204-630
- [8] JANÍČEK, Přemysl. Systémové pojetí vybraných oborů pro techniky - hledání souvislostí. 1. a 2. díl. 1. vyd. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2007. 1234 str. ISBN 978-80-7204-554-9
- [9] BRADÁČ, A., KLEDUS, M., KŘEJČÍŘ, P. Úvod do soudního znaleství. 1. vyd. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2004. 220 str. ISBN 80-7204-365-X
- [10] Zákon č. 36/1967 Sb., ve znění novel 322/2006 Sb., 227/2009 Sb.
- [11] Vyhláška č. 37/1967 Sb., ve znění novel 11/1985 Sb., 184/1990 Sb., 77/1993 Sb., 432/2002 Sb.
- [12] Zákon č. 151/1997 Sb., ve znění novel 121/2000 Sb., 237/2004 Sb., 257/2004 Sb., 296/2007 Sb., 188/2011 Sb.
- [13] Vyhláška č. 3/2008 Sb., ve znění novel 456/2008 Sb., 460/2009 Sb., 304/2010 Sb.

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK A SYMBOLŮ

RICS	Royal Institution of Chartered Surveyors (Královský institut diplomovaných znalců)
IVSC	International Valuation Standards Comitee (Sdružení mezinárodních oceňovacích standardů)
IVS	International Valuation Standards (Mezinárodní oceňovací standardy)
IRRV	Institute of Revenues, Rates & Valuation