

OBSAH

ÚVOD	5
1 SOUČASNÝ STAV ŘEŠENÉ PROBLEMATIKY	6
1.1 FORMULACE PROBLÉMOVÉ SITUACE A VYMEZENÍ PROBLÉMU	10
2 CÍL PRÁCE	10
3 METODY ŘEŠENÍ	10
3.1 ZÁKLADY TEORIE SYSTÉMOVÉ METODOLOGIE	10
3.2 OKOLÍ SOUSTAVY OCEŇOVACÍHO ZNALECTVÍ	12
3.3 SROVNÁVACÍ ANALÝZA VE VZTAHU K SUBJEKTŮM OPRÁVNĚNÝCH K OCEŇOVÁNÍ MAJETKU	14
3.4 ZNALECKÉ OBJEKTY	18
3.5 ŘEŠENÍ ZNALECKÝCH PROBLÉMŮ	19
3.6 ZNALECKÁ ČINNOST	25
3.7 ZNALECKÝ POSUDEK	28
4 PREZENTACE VÝSLEDKŮ A JEJICH ANALÝZA	30
5 ZÁVĚR	32
SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	34
CV AUTORKY	39
ABSTRAKT	40

ÚVOD

Ve své dizertační práci se autorka věnuje tématu Srovnávací analýza využití metodik oceňování v Německu pro znaleckou činnost v České republice v rámci doktorského studia na Ústavu soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně v oboru Soudní inženýrství.

Soudní inženýrství je samostatnou vědní disciplínou a je nadstavbou soudního znalectví. Soudní znalectví je službou, kterou znalci z různých oblastí lidské činnosti objasňují při aplikaci svých odborných znalostí jevy, které jsou důležité pro rozhodovací činnost zejména orgánů veřejné moci. Tuto službu znalci poskytují také občanům a organizacím pro potřeby jejich právních úkonů [1].

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

V důsledku rozšíření Evropské unie a pod vlivem vzrůstajících zahraničních investičních činností je snaha o postupné sjednocení legislativních nástrojů také v oblasti oceňování majetku. Většina západoevropských států má pro oblast oceňování majetku své oceňovací standardy, které vychází z Mezinárodních oceňovacích standardů (IVS – *International Valuation Standards*) [2] a Evropských oceňovacích standardů (EVS – *European Valuation Standards*) [3]. IVS jsou předpisem obecnějším a tvoří základ pro EVS. IVS vymezují především hlavní typy hodnot (standardů) v závislosti na podmínkách a účelu ocenění, přičemž za nejdůležitější lze považovat definici hodnoty a definici ceny a jejich vzájemný vztah ve znalecké praxi.

ČR si v oblasti oceňování majetku zachovává stále své národní postupy. Právní úpravou pro oceňování v ČR je zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění [4] (dále jen zákon o oceňování). Zákon o oceňování je zákonem obecným, který určuje způsoby oceňování majetku a služeb, a to pouze pro zákonem vyjmenované případy a současně vymezuje pojem obvyklá cena. V roce 2014 vydalo Ministerstvo financí ČR Komentář k určování obvyklé ceny [5] (dále jen

Komentář), ve kterém jsou vymezeny jednotlivé druhy cen a stanoven postup pro určení obvyklé ceny. Podle tohoto komentáře se obvyklá cena i při oceňování nemovitých věcí určuje výhradně přímým porovnáním. Takový způsob určení obvyklé ceny je však ve většině případů oceňování nemovitých věcí velmi obtížně aplikovatelný z důvodů nedostatku srovnatelných nemovitých věcí na aktuálním trhu v místě a ani neodpovídá mezinárodním zásadám pro oceňování. Z těchto důvodů se jeví získání poznatků z vyspělých států Evropské unie za vhodné.

ČR a Spolkovou republiku Německo (dále jen SRN) pojí po určité historické období vedle společného vývoje i současný podobný přístup k oceňování majetku. Z těchto důvodů a také s ohledem na význam oceňování majetku v ČR i na potřebu zkvalitnění znalecké činnosti je provedení srovnávací analýzy současných metod oceňování používaných v obou těchto zemích a vyvození podložených závěrů a nalezení dobrých praxí za smysluplné. V Parlamentu ČR byl v roce 2018 a 2019 projednáván vládní návrh nového zákona o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech [6] (dále jen návrh zákona). Tento návrh nebyl k datu 25. 6. 2019 zatím přijat. Autorka proto považuje za vhodné se ve své práci tímto návrhem zákona zabývat.

1 SOUČASNÝ STAV ŘEŠENÉ PROBLEMATIKY

Oceňování majetku je důležitou disciplínou. V ČR vykonávají oceňování majetku znalci, znalecké ústavy a odhadci. Znalci a znalecké ústavy vykonávají znaleckou činnost podle zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících [7] (dále jen zákon o znalcích) a vyhlášky ministerstva spravedlnosti č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících [8] (dále jen vyhláška o znalcích). Odhadci vykonávají činnost oceňování majetku podle zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání [9] (živnostenský zákon). Odhadci obvykle spolupracují s bankovními ústavami a oceňují majetek v souvislosti s poskytováním bankovních úvěrů a hypoték.

Zákon o znalcích [7] patří mezi jeden z nejstarších stále platných zákonů. Poslední novela tohoto zákona z roku 2017 měla za důsledek především zvýšení finančního postihu znalců. Problematice znalecké činnosti a souvisejícím předpisům se dlouhodobě věnuje především prof. Bradáč. Své příspěvky na toto téma publikuje v časopisu Soudní inženýrství již od roku 1992 [10].

Oceňování majetku se provádí nejčastěji v souvislosti s potřebami při realizaci právních úkonů fyzických a právnických osob, případně při řešení vzniklých problémů v řízení pro orgány veřejné moci. Znalec stanovuje cenu respektive hodnotu podle účelu ocenění dle zadání posudku. Pokud zákon o oceňování nestanoví jiný způsob ocenění, potom se podle zákona o oceňování majetek a služba oceňují obvyklou cenou. Obvyklá cena je vymezena v § 2 odst. 1 zákona o oceňování [4] takto:

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

Pro nemovité věci zákon o oceňování [4] stanoví v § 4 až § 16 konkrétní způsoby jejich oceňování. K tomuto zákonu je Ministerstvem financí ČR vydána vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (dále jen oceňovací vyhláška) [11], která již zcela jednoznačně a striktně určuje postup oceňování jednotlivých typů nemovitých věcí. Existuje však řada případů, kdy je zvláštním předpisem požadováno určení obvyklé ceny. V tomto případě zákon o oceňování stanoví, že obvyklá cena se určí porovnáním.

V případech, kdy postup zákon o oceňování neupravuje, může znalec v souladu s mezinárodními předpisy [2] [3] určit obvyklou cenu ve smyslu směnné hodnoty, tedy tržní hodnoty.

Pojem obvyklá cena je vymezen také v zákoně č. 526/1990 Sb., o cenách [12] (dále jen zákon o cenách). Tento zákon se vztahuje na uplatňování, regulaci a kontrolu cen výrobků, výkonů, prací a služeb pro tuzemský trh, včetně cen zboží z dovozu a cen zboží určeného pro vývoz a dále vymezuje práva a povinnosti

právnických a fyzických osob a pravomoc správních orgánů při uplatňování, regulaci a kontrole cen.

Protože je pojem obvyklá cena vymezen v různých zákonech ČR pokaždé v jiném významu, Komentář [5] k obvyklé ceně na str. 2 uvádí:

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

Jak vyplývá z Komentáře, obvyklá cena majetku se má určit pouze přímým porovnáním na základě statistického vyhodnocení, případně podle zákona o oceňovací [4]. Při oceňování nemovitých věcí nelze vzhledem k jejich specifčnosti a jedinečnosti přistoupit k použití samotné metody přímého porovnání, neboť touto metodou nelze důsledně zohlednit ani jejich podstatné vlastnosti, ani vliv jejich blízkého i širšího okolí. Problémem bývá i aktuální stav místního realitního trhu, který obvykle neposkytuje dostatečný počet srovnatelných nemovitých věcí. Upřednostnění pouze jedné oceňovací metody tak neodpovídá potřebám oceňovací praxe.

Problematiku oceňování majetku v ČR provází i nejednotnost vymezení významu užívaných pojmů, na kterou dlouhodobě upozorňuje řada autorů. Jako příklad lze uvést publikace [13] [14] [15].

Krabec [13] ve své publikaci především vyjasňuje vztah mezi účelem ocenění a kategoriemi hodnot, které jsou pro daný účel v různé podobě standardizovány.

Kledus [14] se ve svém článku zabývá srovnávací analýzou pojmů cena a hodnota podle právních předpisů v ČR a podle IVS a vysvětluje jednotlivé významové rozdíly, přičemž navrhuje možnosti řešení v této oblasti.

Mařík a Maříková [15] se ve svém článku zaměřují především na důležitost správného vymezení jednotlivých hodnot, zaujímají stanovisko k problému tržní hodnoty, a to především ve vztahu k oceňování podniku.

Tito autoři konstatují, že jak v oblasti pojmů, tak i v přístupu k oceňování majetku ve srovnání s IVS i EVS existuje v ČR nesoulad. Z publikací zaměřených na problematiku oceňování majetku vyplývá, že většina západoevropských států

využívá v oblasti oceňování standardy, které vycházejí z IVS, které jsou v současné době považovány za celosvětový základ pro oceňování. IVS jsou předpisy obecné, předkládají pouze základní principy a koncepty, které musí být při řádném oceňování zohledněny. Vymezují jednotlivé standardy (typy) hodnot, mimo jiné i tržní hodnotu, včetně podmínek, za kterých lze hodnotu označit jako tržní. Dále vymezují pojem hodnota a pojem cena tak, jak je dlouhodobě chápe znalecká praxe, a to takto:

„Cena je částka, která je požadovaná, nabízená nebo zaplacená za zboží nebo službu. V okamžiku, kdy tato transakce byla uskutečněna, cena, ať již byla zveřejněna nebo je udržována v tajnosti, se stává historickou realitou. Cena vyjadřuje stav, při kterém došlo ke shodě mezi nabídkou a poptávkou.“ [2] str. 113, kap. U, odst. 3.1.

„Hodnota je ekonomický pojem vztahující se k ceně, která bude s největší pravděpodobností dohodnuta mezi kupujícími a prodávajícími za zboží nebo služby určené k prodeji. Hodnota není objektivním faktorem, ale jde o takový odhad pravděpodobné ceny, která by v daném čase platila pro dané zboží a služby, přičemž tento odhad odpovídá určitému vymezení hodnoty. Hodnota jako ekonomický pojem odráží pohled trhu na ekonomické užitky, které získá ten, kdo vlastní dané zboží nebo využívá dané služby ke dni, ke kterému se provádí oceňování.“ [2] str. 113, kap. U, odst. 3.1.

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

V této nestandardní situaci se jeví jako vhodné zaměřit se na oceňování v jiných evropských zemích, zvláště pak v SRN, ve které nebyla kontinuita oceňování založená na tržních principech přerušena, a vycházet již ze zavedených a dlouholetých praxí, jak konečně Krabec uvádí ve své publikaci zaměřené na oceňování podniků na str. 27: „...ve Spolkové republice Německo a dalších zemích se teoretici a praktičtí oceňovatelé stejnými problémy zabývají od první poloviny šedesátých let minulého století. Nemusíme tedy vymýšlet už vymyšlené“ [13]. Oba státy, ČR a SRN, navíc pojí po určité historické období společný vývoj.

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

1.1 Formulace problémové situace a vymezení problému

Jak vyplývá z výše popsaného stavu řešené problematiky, existuje v ČR v oblasti oceňování nemovitých věcí nestandardní situace především při používání pojmů cena a hodnota a způsobu určení obvyklé ceny v případech stanovených zákony.

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

2 CÍL PRÁCE

Cílem dizertační práce je pak v systémovém pojetí porovnat situaci v ČR a v SRN a nalézt vhodné praxe využitelné pro práci znalců v podmínkách ČR a navrhnout vhodná opatření, která by zde mohla přispět k rozvoji znalectví se zvláštním důrazem na řešení problémů spojených se stanovením směnné hodnoty nemovitých věcí. Stejně tak cílem práce je nalézt dobré a již dlouhodobě zavedené oceňovací praxe, které by bylo případně vhodné zavést pro zkvalitnění podmínek práce ekonomických znalců působících v oblasti oceňování nemovitých věcí v ČR.

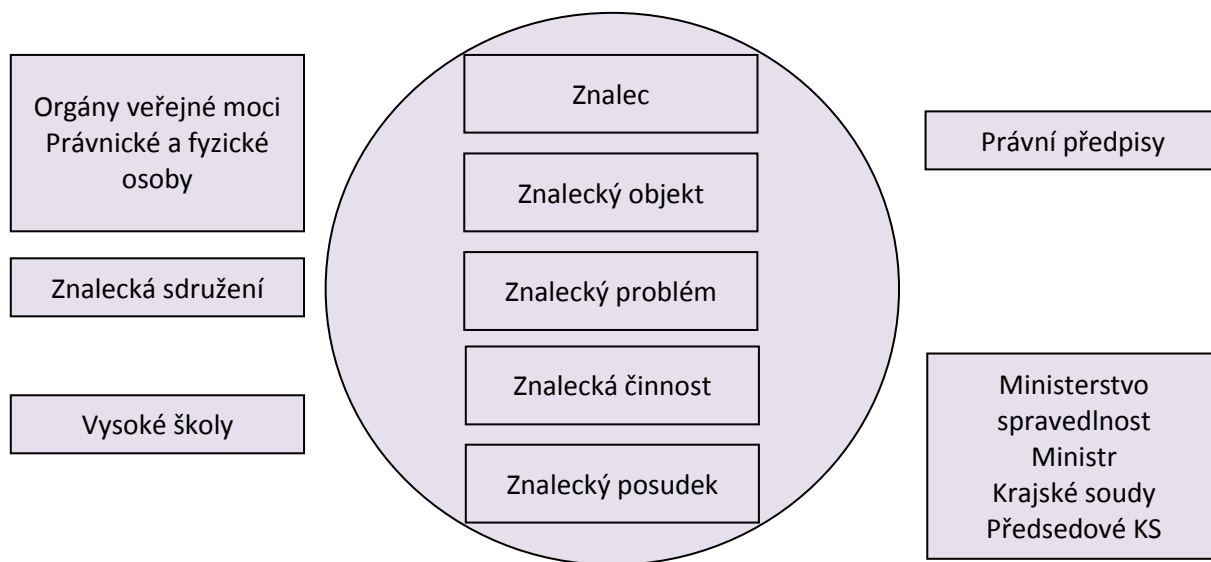
3 METODY ŘEŠENÍ

3.1 Základy teorie systémové metodologie

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

Systémovou metodologii lze považovat za prostředek k dosažení systémového pojetí analýz projevů existujících věcí a systémového řešení problémů na těchto projevech. Systémová metodologie proto musí obsahovat vše, co předpokládá systémové pojetí, tedy systémový přístup, systémové metody, systémové algoritmy a systémové myšlení. Systémová metodologie jako strukturovaný objekt je podrobně popsána v publikaci prof. Janíčka [16].

Soustava oceňovací znalectví založená na systémovém přístupu popisuje Kledus v publikaci [17] jako soustava otevřená, dynamická, strukturovaná, která má své podstatné vazby na prvky okolí. Mezi soustavou a prvky okolí probíhají podstatné interakce, které soustavu aktivují a ovlivňují. Soustavu oceňovacího znalectví v ČR a její okolí lze chápat následovně:



Obr. 1: Znalectví jako strukturovaný objekt v ČR – zdroj [17], str. 14, upraveno autorkou

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

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

Výše vymezený problém je řešen srovnávací analýzou založenou na systémovém přístupu. Obecně platí, že srovnávací metoda je jedna z nejdůležitějších metod užívaných ve společenských vědách. Při použití této metody dochází k porovnávání dvou nebo více jevů, mezi kterými hledá řešitel společné nebo odlišné jevy. Analýza je vědecká metoda založená na rozkladu celku na elementární částice. Pro srovnávací analýzu založenou na systémovém přístupu je charakteristické, že jednotlivé entity posuzuje strukturovaně, účelově, analyticky, komplexně a hierarchicky.

V pojetí systémového přístupu je oceňování nemovitých věcí chápáno jako řešení přímého příčinného problému [18], přičemž hodnota těchto nemovitých věcí závisí na charakteristikách oceňované věci i na podstatných charakteristikách okolí, které významně ovlivňují užitek vlastníka, a tedy i hodnotu nemovitých věcí.

Informace, vstupní údaje a parametry, které jsou používány při srovnávací analýze, byly čerpány primárně z právních předpisů obou zemí a z odborné literatury, aby byla zajištěna objektivní správnost těchto údajů. Autorka ve své práci využívá i poznatků získaných během svých stáží u Výboru znalců pro hodnotu pozemků (něm. *der Gutachterausschuss für Grundstückswerte*) ve městě Waldshut-Tiengen v SRN [19].

3.2 Okolí soustavy oceňovacího znalectví

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

Za podstatné prvky okolí v ČR, které ovlivňují kvalitu znalecké činnosti v oblasti oceňování, patří především právní předpisy, orgány provádějící kontrolu a řízení znalecké činnosti, znalecká sdružení a také výzkum a vzdělávání pro znaleckou činnost často realizované na vysokých školách. Právními předpisy, upravující znaleckou činnost, jsou zákon o znalcích [7] a vyhláška o znalcích [8].

K podstatným prvkům okolí, které ovlivňují kvalitu znalecké činnosti v SRN, patří především právní předpisy a platná judikatura. Na rozdíl od ČR je znalecká činnost v SRN upravena řadou právních předpisů s touto činností souvisejících, mezi které patří především:

- Stavební zákon
BauGB – *Baugesetzbuch* [20],
- Nařízení o stavebním využití pozemků
BauNVO – *Baunutzungsverordnung* [21],
- Zákon o ohodnocování
BewG – *Bewertungsgesetz* [22],
- Občanský zákoník [22]
BGB – *Bürgerliches Gesetzbuch* [23],
- Zákon k odhadování (oceňování) zemědělské půdy
BodSchätzG – *Bodenschätzungsgesetz* [24],

- Směrnice pro zjišťování směrných hodnot půdy
BRW-RL – *Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten* [25],
- Směrnice pro zjišťování výnosové hodnoty
EW-RL – *Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts* [26],
- Živnostenský řád
GewO – *Gewerbeordnung* [27],
- Základní zákon Německé spolkové republiky
GG – *Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland* [28],
- Zákon o předběžné regulaci práva průmyslových a obchodních komor
IHKG – *Gesetz zur vorläufigen Regelung des Rechts der Industrie- und Handelskammern* [29],
- Nařízení o pravidlech zjišťování tržních hodnot pozemků
(nebo také: Nařízení o zjišťování hodnoty nemovitostí)
ImmoWertV – *Immobilienwertermittlungsverordnung* [30],
- Zákon o odměňování znalců, tlumočnicků a překladatelů
JVEG – *Justizvergütungs- und entschädigungsgesetz* [31],
- Směrnice pro zjišťování věcné hodnoty
SW-RL – *Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts* [32],
- Zákon proti nekalé hospodářské soutěži
UWG – *Gesetz gegen den unlauteren Wettbewerb* [33],
- Směrnice pro zjišťování srovnávací hodnoty včetně hodnoty půdy srovnávací metodou
VW-RL – *Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts* [34],
- Zákon o rezidenčních nemovitostech a právu trvalého užívání (bydlení) [34]
WEG – *Wohnungseigentumsgesetz* [35],
- Směrnice pro zjišťování hodnoty pozemků
WertR 2006 – *Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken* [36],
- Znalecký řád
SVO – *Sachverständigenordnung* [37].

Mezi další prvky, které v SRN ovlivňují soustavu znalectví, patří také orgány státní správy a orgány samosprávy, výbory znalců, průmyslové a oborové komory, instituce, které zajišťují certifikaci znalců, dále spolky a sdružení pověřené příslušnými právy.

3.2.1 Dílčí analýza výsledů – okolí soustavy oceňovacího znalectví

Okolí soustavy oceňovacího znalectví v obou zemích má ze své podstaty velkou sílu zásadním způsobem ovlivnit samotnou znaleckou činnost, resp. její úroveň. I bez hluboké specializované analýzy okolí soustavy oceňovacího znalectví v SRN lze konstatovat, že stav v této oblasti je v obou zemích obdobný s tím, že struktura jednotlivých prvků je odlišná. V ČR na rozdíl od SRN je možné velkou výhodu spatřovat v existenci vědeckých univerzitních pracovišť, které mají velký potenciál při zkvalitňování oceňovacího znalectví, který dosud není zcela využit ani v legislativní oblasti při přípravě nových předpisů.

3.3 Srovnávací analýza ve vztahu k subjektům oprávněným k oceňování majetku

3.3.1 Znalci a odhadci v České republice

Současný stav

V právním prostředí ČR lze obecně pod pojmem znalec podle zdroje [17] str. 17 rozumět souhrnně všechny fyzické i právnické osoby, které jsou podle zákona o znalcích [7] a vyhlášky o znalcích oprávněny vykonávat znaleckou činnost [8]. Podle tohoto zákona mohou vykonávat znaleckou činnost pouze znalci zapsaní do seznamu znalců, znalecké ústavy zapsané do seznamu znaleckých ústavů a mimořádně potom v řízení před orgány veřejné moci může být ustanovena k podání posudku i osoba, která není zapsána do seznamu znalců, tzv. znalec ad hoc.

Seznam znaleckých oborů a odvětví pro výkon znalecké činnosti, pro které může být jmenován znalec, případně seznam znaleckých oborů, pro které může být zapsán znalecký ústav, stanoví vyhláška č. 123/2015 Sb. [38].

Na doplnění zákona o znalcích byla vydána Ministerstvem spravedlnosti České republiky instrukce č. 8/2017 Ministerstva spravedlnosti [39], jejíž součástí je také příloha č. 10, která stanoví pro jednotlivá odvětví znalecké činnosti odborné podmínky pro jmenování znalců. Znalci, kteří chtějí vykonávat znaleckou činnost v oboru Ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací na nemovitosti, musí dle instrukce o správním řízení ve věcech znalců splňovat tyto odborné podmínky:

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

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

Vedle znalců vykonávají činnost oceňování majetku odhadci, kteří svoji činnost provozují na základě zákona č. 455/1991 Sb. [9]. Podle tohoto zákona patří oceňování majetku mezi živnosti vázané, pro které je požadována odborná způsobilost uvedená v příloze č. 2 tohoto zákona. Odhadci obvykle spolupracují s bankovními ústavy a oceňují majetek v souvislosti s možností poskytování bankovních úvěrů. Tito odhadci bývají často současně i znalci.

Navrhovaný stav

Pokud by návrh zákona [6] byl přijat v navrhovaném znění, budou subjekty oprávněné k výkonu znalecké činnosti znalci, znalecké kanceláře a znalecké ústavy, případně osoba vykonávající jednorázově znaleckou činnost. Nově by došlo k zavedení definice výkonu znalecké činnosti, právnímu nároku na vznik znalecké činnosti, vymezení kvalifikačních požadavků, zpoplatnění vstupní zkoušky, která by měla část obecnou a část zvláštní, novému elektronickému seznamu znalců, znaleckých kanceláří a znaleckých ústavů, povinnosti pojištění znalců a k navýšení pokut za přestupky. K vládnímu návrhu ve vztahu k znalci mají být vydány i dvě související vyhlášky.

3.3.2 Znalci a odhadci ve Spolkové republice Německo

V SRN není pojem znalecká činnost v odpovídajícím jazykovém ekvivalentu zákonem vymezena, ani povolání znalce či odhadce není zákonem exaktně vymezeno. Za znalce (něm. *der Sachverständige, der Gutachter*¹) je považována fyzická osoba, která splňuje zejména požadavky na zvláště hluboké odborné znalosti a má odpovídající zkušenost v daném oboru. Právně závazné vymezení povolání znalce podle publikace Kleiber [40] neexistuje a v praxi se vychází z pravomocných rozsudků jednotlivých soudů.

Protože právní řád SRN nezná jednotnou typologii znalců, jsou znalci zařazeni do jednotlivých kategorií podle rozsahu a oboru jejich činnosti, jejich formálního postavení ve vztahu k zadavateli posudku a jejich institucionálního zaměření.

¹ V německé literatuře a odborných podkladech se lze setkat s oběma výrazy ve zcela rovnocenném významu.

Obecně lze dle zdroje [40] znalce v SRN rozdělit na:

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

Zvláštního postavení mají potom veřejně ustanovení znalci pod přísahou, jejichž ustanovení se řídí znaleckým řádem [37]. Tento znalecký řád není zákon ani vyhláškou, ale správní předpis, který vykládá zákon a stanovuje jednotná pravidla pro ustanovení veřejně jmenovaných znalců pod přísahou. Veřejné ustanovení znalcem pod přísahou má zpravidla platnost pět let; tato lhůta může být prodloužena na další období, splňuje-li znalec i nadále veškeré odborné a osobnostní požadavky.

Podrobný popis jednotlivých typů znalců v SRN je zpracován v dizertační práci v kapitole 4.2.

Znalci se mohou sdružovat do skupin a společností různých právních forem, aby mohli společně řešit náročnější a rozsáhlejší úkoly v rámci znalecké činnosti. V takovém případě však zůstává zachován zákonný požadavek na osobní účast při zpracovávání znaleckého posudku nebo jeho části.

3.3.3 Dílčí analýza výsledků – znalci a odhadci

Znaleckou činnost v ČR jsou z titulu tohoto zákona oprávněny vykonávat výlučně fyzické osoby jmenovány ministrem spravedlnosti nebo pověřeným předsedou krajského soudu a znalecké ústavy, zapsané do seznamu znaleckých

ústavů. Ve všech případech pak není platnost jmenování nebo zápisu časově omezena. V porovnání s ČR znaleckou činnost v oboru oceňování nemovitostí mohou v SRN vykonávat i osoby, které sami převzaly zodpovědnost za svoji erudici a kompetentnost k vypracovávání konkrétních znaleckých posudků. Soudem jmenovaný znalec v SRN na rozdíl od ČR je pak fyzická osoba, kterou soud v jednotlivém případě přizval jako tzv. pomocníka soudce při rozhodování v rámci soudního jednání. Na stejné úrovni jsou znalci přizváni státním zastupitelstvím nebo orgánem státní správy.

První pohled na srovnání situace v této oblasti v obou zemích nutně svádí k závěru, že regulace znalecké činnosti v ČR jediným základním zákonem garantuje nejvyšší možnou úroveň znalecké činnosti, resp. úroveň znalců a výsledků jejich práce, neboť znaleckou činnost mohou vykonávat jenom znalci. Pokud by však tomu tak bylo, potom by nevznikla společenská potřeba změny a nebyl by Vládou ČR předložen návrh zákona [6], jehož cílem je dle důvodové zprávy především zajištění vyšší úrovně znalců. K naplnění požadavku vyšší úrovně znalců by měla sloužit především vyšší náročnost vstupní zkoušky skládající se ze dvou částí, přičemž obecnou část by měla zajišťovat a organizovat Justiční akademie. Po splnění všech zákonem stanovených podmínek vznikne žadateli podle návrhu zákona právní nárok na jeho jmenování znalcem. Časové omezení platnosti jmenování znalce návrh zákona nepředpokládá. Následná kontrola všech jmenovaných znalců by podle návrhu zákona měla být realizována kontrolou jejich znaleckých posudků.

Oproti současnému i navrhovanému stavu v ČR stojí v SRN fakt, že právní rámce SRN dovolují fyzickým osobám, které svoji profesní dráhu hodlají věnovat znalecké činnosti, realizovat praktický profesní růst s tím, že žádný ze znalců nemá ani krátkodobou, ani dlouhodobou profesní jistotu bez trvalého osobního nasazení a aktivního přístupu k navyšování své odborné úrovně. Záleží na rozhodnutí každého znalce, jaké odborné i kvalifikační úrovně chce a bude chtít dosáhnout. Ani veřejně ustanovení znalci pod přísahou nemají bez neustálého osobního nasazení možnost vykonávat znaleckou činnost napořád. Stálé zvyšování odborné úrovně a periodicky nastupující nutnost vykonávat kvalifikační zkoušky od beze sporu od znalců vyžaduje nemalou oběť, která je však kompenzována nejenom adekvátní výší odměny, ale také rozšiřujícími se možnostmi profesního růstu a v neposlední řadě i společenskou prestiží.

V SRN veřejně ustanovené znalce pod přísahou ustanovují státem pověřené průmyslové a obchodní komory na základě prokázání požadované kvalifikace odborných znalostí. Obdobně prochází certifikačními procesy akreditovaných institucí podle DIN EN ISO/IEC 17024 znalci certifikovaní. V podmínkách ČR jsou nezávislémi a nestrannými orgány pro certifikaci osob podle normy ČSN EN ISO/IEC 17024 např. Certifikační orgán č. 3072 Ústavu soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně a Certifikační ústav Vysoké školy ekonomické v Praze. Jako vhodnější se tedy jeví v podmínkách ČR využívat dlouholetých zkušeností a pověřit pro ověření znalostí tyto již zavedené certifikační instituce.

3.4 Znalecké objekty

3.4.1 Vymezení základních znaleckých objektů v ČR a v SRN

Při oceňování nemovitých věcí je předmětem zájmu znalce jak v ČR, tak i v SRN posuzovaný znalecký objekt. Proto má jeho správné vymezení a chápání pro znaleckou činnost zásadní význam. Základní znalecké objekty související s oceňováním majetku jsou v ČR vymezeny v příslušných právních předpisech. V SRN na rozdíl od ČR jsou některé pojmy, které mají vztah k předmětu posouzení při oceňování majetku, vymezeny výkladem dle aktuální judikatury, případně vymezeny v odborné literatuře. V dizertační práci je podrobně porovnáno vymezení těchto znaleckých objektů:

- majetek,
- nemovitá věc a nemovitost,
- práva k cizím věcem, práva třetích osob,
- pozemek, parcela, stavba, byt,
- venkovní úpravy.

3.4.2 Dílčí analýza výsledků – znalecké objekty

Vymezení pojmů označujících znalecké objekty je v obou zemích věcně prakticky totožné, kromě vymezení pojmu *majetek*. Zde jde o principiálně rozdílný přístup k majetku jako takovému, kdy v SRN jsou za majetek považována práva ke konkrétní věci, kdežto v ČR je majetkem konkrétní věc sama. Přístup k majetku jako k souboru práv v SRN v podstatě odpovídá přístupu dle IVS, kdežto za objekt oceňování v ČR je považován vlastní předmět majetkoprávních vztahů, a to jak existujících, tak i uvažovaných. Z pohledu autorky se i přes jistou ojedinělost přístupu k vymezení majetku v ČR jeví tento jako vhodnější praxe, neboť sám objekt oceňování má zvláště v případě pozemků svoji trvalou fyzickou podstatu,

kdežto právní vztahy jsou již ze své podstaty dočasné a mohou se zásadním způsobem změnit, aniž by objekt sám doznal jakékoliv změny. Z uvedeného důvodu autorka nepovažuje za přínosné se ve věci přístupu k vymezení majetku přizpůsobovat IVS, tedy i přístupu v SRN.

3.5 Řešení znaleckých problémů

3.5.1 Význam oceňování nemovitostí a přístup k řešení znaleckých problémů

Ve všech kulturních státech světa je nemovitostem přisuzován velký význam, neboť tyto bezpochyby tvoří základní pilíř soukromého vlastnictví i hospodářského života společnosti. Nemovitosti nemají svoji hodnotu jen v momentě jejich plánovaného či neplánovaného nákupu jako většina ostatního zboží, ale hrají zásadní roli jako dlouhodobé investice, jsou předmětem ručení za půjčky a pojistné smlouvy, vedou se o ně spory, jsou předmětem dědictví a dělení majetku a v neposlední řadě hrají významnou hospodářskou úlohu v podnikání. Pro toto velmi specifické postavení nemovitostí je stanovení jejich skutečné hodnoty mimořádně významné.

Prof. Janíček ve své publikaci [16] konstatuje, že znaleckým problémem je odborný problém související s předmětem oceňování při zohlednění všech vlivů majících vliv na výsledek ocenění. Řešení znaleckého problému je založeno na aplikaci metod, které jsou vzhledem k významu oceňování obvykle stanoveny právními předpisy.

3.5.2 Základní pojmy používané při oceňování v ČR a v SRN

Pro oceňování a správné chápání výsledků oceňování je důležité rozlišování pojmů *cena* a *hodnota* tak, jak tyto pojmy vymezují IVS, kdy pojem *cena* se používá pouze ve významu částky, která je požadovaná, nabízená nebo skutečně zaplacená za určitý majetek a *hodnota* je potom chápána jako ekonomický pojem ve vztahu k ceně, jde o odhad pravděpodobné ceny. V ČR se takové rozlišení nepoužívá a pojem *cena* je zaveden a používán i ve významu *hodnoty*. Stejně tak se pro stanovení *ceny* i *hodnoty* se používá jednotný pojem oceňování. V SRN na rozdíl od ČR se v souladu s mezinárodní zvyklostí rozlišují a používají pojmy *cena* a *hodnota* a činnost vedoucí ke zjišťování hodnoty se nazývá ohodnocování (něm. *die Bewertung*). Porovnání vymezení jednotlivých pojmů souvisejících s oceňováním je podrobně uvedeno v dizertační práci v kapitole 6.4.

3.5.3 Dílčí analýza výsledků – základní pojmy používané při oceňování

Nestandardnost pojmů užívaných v oblasti oceňování v současném právním prostředí ČR nutně vede ke vzniku nejasností a nepřesností. Autorka je toho názoru, že i v oblasti oceňování je potřebné přidržet se bez výhrad významu slov *cena* a *hodnota*. *Cena* není hodnotou věci, jako *hodnota* věci nemůže přímo určovat její cenu. Přitom v ČR zákon o oceňování majetku používá termín *obvyklá cena* ve významu *hodnoty* věci v čase a místě na trhu obvyklé a určuje, že *obvyklá cena* se určí porovnáním. Pojem *tržní hodnota* přitom není v ČR žádnou právní úpravou vymezen, je vymezen v Komentáři [5]. Nemovitá věc je jistě věcí jedinečnou a v celku neopakovatelnou. Jedinečné věci pak dle názoru autorky nelze bez dalšího stanovit *obvyklou cenu* v původním významu slov, a to ještě pouze vždy přímým porovnáním s další jedinečnou věcí, resp. dalšími jedinečnými věcmi. Pojem *obvyklá cena* je významově spjat především s obvyklým zbožím v daném místě a čase na příslušném trhu. Jednoduše řečeno: jedinečná věc, jakou věc nemovitá beze sporu je, má především svoji *tržní hodnotu*, kterou lze v určitém čase a místě s využitím vhodných metod co nejpřesněji stanovit tak, aby odpovídala ceně, které by bylo možné v daném čase a místě realizací prodeje nemovité věci dosáhnout. V SRN je na rozdíl od ČR výsledkem práce znalce stanovení tržní hodnoty (něm. *der Verkehrswert* nebo *der Marktwert*). Pojem tržní hodnota je vymezen v BauGB [20] v § 194 a po stránce významové je v ČR obdobně vymezena obvyklá cena v [4] pouze s tím rozdílem, že ve vymezení tržní hodnoty v SRN není stanoven způsob určení tržní hodnoty.

Autorka proto za dobrou praxi pokládá, aby se pojem *cena* používal jenom pro reálné projevy trhu a pojem *hodnota* pak pro výsledky oceňování (ohodnocování).

3.5.4 Metody oceňování nemovitých věcí v ČR

V ČR existují dva základní právně upravené přístupy k určení ceny, respektive hodnoty majetku [4]. Ocenění cenou (hodnotou) zjištěnou a ocenění cenou (hodnotou) obvyklou. Zákon o oceňování [4] platí pouze pro oceňování majetku v zákonem stanovených případech, a pokud [4] nestanoví jinak, stavební pozemky se oceňují podle aktuální cenové mapy příslušné obce, případně podle [11] § 3, zemědělské pozemky se oceňují výnosovým způsobem podle bonitovaných půdně ekologických jednotek, lesní pozemky se oceňují výnosovým a porovnávacím

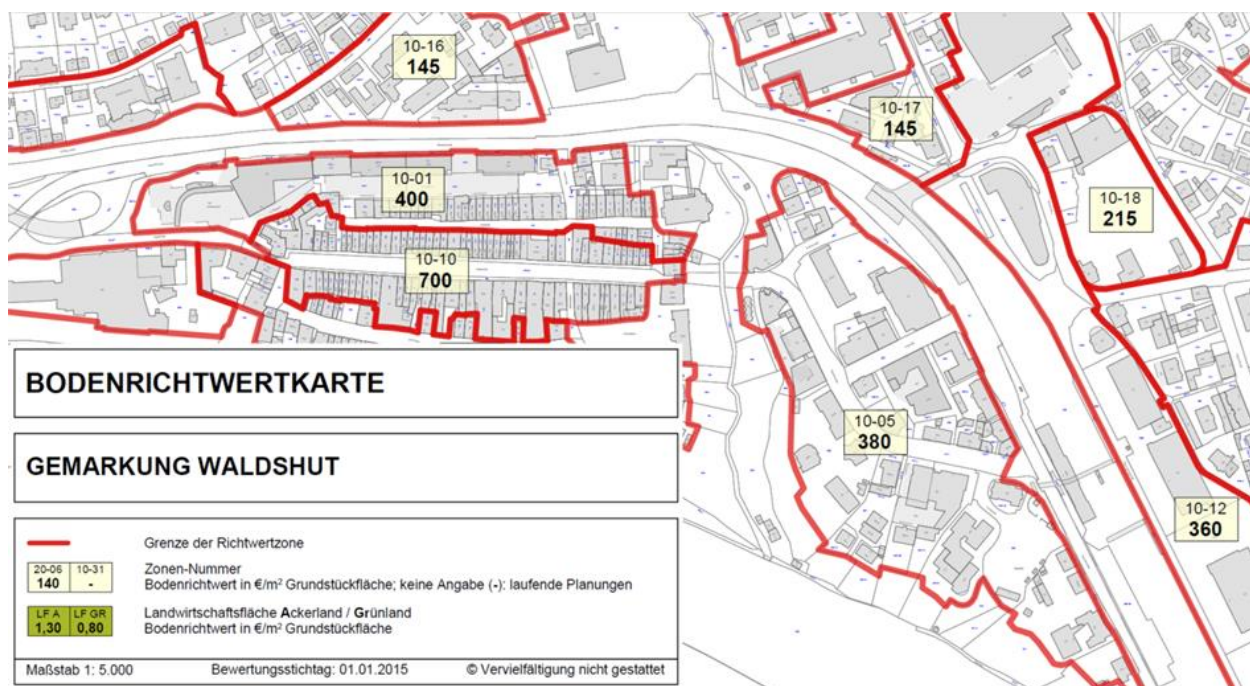
způsobem a stavby se oceňují nákladovým nebo výnosovým nebo porovnávacím způsobem nebo případně jejich kombinací. Vyhláška [11] již pro konkrétní nemovité věci stanovuje metody a postup určení ceny zjištěné. Obvyklá cena se podle [4] určuje porovnáním. V případech, kdy zadavatel požaduje stanovení obvyklé ceny ve významu tržní hodnoty (směnné hodnoty), vycházejí znalci v ČR z IVS, tedy postupují mimo režim zákona o oceňování a aplikují k určení tržní hodnoty další vhodné metody, jak je uvedeno např. v publikacích [42] [43].

3.5.5 Metody zjišťování tržní hodnoty pozemků v SRN

V SRN je zjišťování hodnoty vztaženo vždy k pozemku a rozděleno podle zdroje [44] na zjišťování hodnoty nezastavěných pozemků a zjišťování hodnoty zastavěných pozemků, přitom v závislosti na účelu ocenění aplikují znalci regulované a neregulované postupy zjišťování hodnoty pozemků. Ve většině případů znalci používají postupy regulované, které jsou upraveny právními předpisy. Jedná o metodu stanovení věcné hodnoty, metodu výnosovou a metodu porovnávací.

Pro zjišťování hodnoty nezastavěných pozemků je v [44] s odkazem na právní úpravu uváděna pouze porovnávací metoda. Porovnávací metoda je pro zjištění hodnoty půdy nejpřesnější, ale v praxi je ne vždy aplikovatelná, protože nemusí být dány všechny předpoklady pro její použití.

Právní předpis, který upravuje postup zjišťování hodnoty srovnávací metodou je směrnice VW-RL [34]. Ve znalecké praxi při zjišťování hodnoty půdy vycházejí znalci z tzv. směrných hodnot půdy, které však ve většině případů musí přizpůsobit konkrétní danosti ohodnocovaného pozemku. Pokyny pro stanovení směrných hodnot půdy v souladu s ImmoWertV [30] § 10 jsou uvedeny v BRW-RL [25]. Stanovené směrné hodnoty půdy přispívají k transparentnosti trhu s nemovitostmi a odráží aktuální situaci na trhu s nemovitostmi. Tyto směrné hodnoty půdy jsou stanoveny výbory znalců a jsou nezávazné.



Obr. 2: Výřez mapy směrných hodnot půdy pro oblast Waldshut²

Legenda k výřezu mapy směrných hodnot půdy pro oblast Waldshut:

Bodenrichtwertkarte – mapa směrných hodnot půdy

Gemarkung Waldshut – oblast Waldshut

Grenze der Richtwertzone – hranice směrné hodnoty zóny

Zonen Nummer – číslo zóny

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

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

Landwirtschaftsfläche Ackerland/Grünland – zemědělské plochy orná půda/zeleň

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

V případě zastavěných pozemků jsou v SRN aplikovány tyto regulované metody:

- metoda stanovení věcné hodnoty; hodnota je stanovena na základě hodnoty půdy a nákladů na výstavbu (propočtem hodnoty substance),
- výnosová metoda; hodnota je stanovena prostřednictvím výpočtu výnosu,
- porovnávací metoda; hodnota pozemku je stanovena od kupních cen srovnatelných pozemků.

²Große Kreisstadt Waldshut-Tiengen [online]. Bühlerzell: cm city media, GmbH. 2019 [cit. 2019-04-04]. Dostupné z: https://www.waldshut-tiengen.de/fileadmin/Dateien/Bilder/Stadtverwaltung/Waldshut_2017.pdf.

Pro stanovení věcné hodnoty stavby je nutné vycházet z přiměřených nákladů, které by bylo nutné vynaložit na její realizaci k rozhodnému dni (ke dni ocenění). Postup pro zjišťování věcné hodnoty je upraven SW-RL [32]. Podkladem pro stanovení stavebních nákladů jsou normované stavební náklady (něm. *Normalherstellungskosten* – NHK 2010), které jsou uvedeny pro jednotlivé druhy budov a jsou vztaženy k jednotkám plochy. Zjištěné výrobní náklady znalci přepočítávají pomocí tzv. stavebního cenového indexu (něm. *der Baupreisindex*) k datu rozhodného dne, zohlední opotřebení stavby lineární metodou a výsledkem je předběžná věcná hodnota stavby. Hodnotu půdy stanoví znalci obvykle ze směrných hodnot půdy. Součet hodnoty půdy a předběžné věcné hodnoty stavby je předběžná hodnota pozemku. Takto vypočítaná předběžná věcná hodnota je pomocí koeficientu věcné hodnoty (něm. *der Sachwertfaktor*) přizpůsobena realitnímu trhu.

Výnosová metoda se aplikuje při zjišťování tržní hodnoty pozemků určených především ke zhodnocení investovaného kapitálu. Postup pro stanovení výnosové hodnoty je upraven EW-RL [26]. Ve znalecké praxi v SRN znalci obvykle aplikují obecný postup zjišťování výnosové hodnoty, kdy čistý výnos ze stavby je snížen o částku zúročení hodnoty půdy. Takto určený čistý výnos ze stavby je pomocí koeficientu kapitalizace kapitalizován po celou dobu existence stavby, čímž je určena výnosová hodnota stavby. Hodnota půdy, zjištěná ze směrné hodnoty půdy, a výnosová hodnota stavby dávají v součtu předběžnou výnosovou hodnotu pozemku. Tuto je nutno přizpůsobit tržní výnosové hodnotě vycházející ze stavu realitního trhu a také ze specifických znaků ohodnocovaného pozemku.

Metoda porovnávací upravena VW-RL [34] je v SRN obvykle aplikována nejčastěji u bytů v osobním vlastnictví ve velkých městech. Znalci v SRN při zjišťování hodnoty bytu metodou porovnávací vychází ze statistických souborů dat realizovaných kupních cen bytů obdobných, které jsou shromažďovány příslušnými výbory znalců ve formě sbírky. Ve sbírce jsou dosažené kupní ceny uváděny strukturovaně podle předem určených kritérií a pro každou skupinu bytů je spočítána cena průměrná. Tuto průměrnou cenu potom musí znalec pro ohodnocovaný byt korigovat pomocí přírážek a srážek. Podle aktuální judikatury nemůže součet přírážek a srážek činit více jak 30 až 35 %, jinak nelze srovnávací metodu považovat za validní [40].

Při zjišťování tržní hodnoty zastavěných pozemků se v SRN nejčastěji aplikují metoda stanovení věcné hodnoty a výnosová metoda. Váha obou metod je rovnocenná a výsledek obou metod musí vykazovat minimální rozdíl. Na základě těchto dvou hodnot potom znalec stanoví hodnotu tržní. Srovnávací metoda nepřímého porovnání se v SRN aplikuje pouze v případě dostatečného množství srovnatelných objektů a i v tomto případě na podložení závěrů je nutné aplikovat metodu výnosovou.

3.5.6 Dílčí analýza – metody oceňování nemovitostí

Cílem oceňovacího procesu je stanovení co nejpřesnější hodnoty nemovitosti. Cesta, která k tomuto cíli vede, je založena na aplikaci vhodných oceňovacích metod. Zvláštností v oblasti oceňování nemovitých věcí v ČR je skutečnost, že znalec ze zákona musí důsledně rozlišovat v závislosti na účelu oceňování, zda stanoví cenu zjištěnou nebo obvyklou cenu podle zákona o oceňování, případně obvyklou cenu, která vychází z konceptu tržní hodnoty podle mezinárodních zvyklostí. V případě, že znalec určuje cenu zjištěnou je postup určení této ceny pro jednotlivé nemovité věci, upraven právními předpisy. Znalec ve své podstatě zjistí především příslušné výměry a v souladu s vyhláškou stanoví cenu zjištěnou. Cena zjištěná tedy nemusí reflektovat stav místního aktuálního trhu. V některých případech podle zvláštních předpisů určuje znalec obvyklou cenu. Obvyklá cena je vymezena v zákoně o oceňování, podle kterého se obvyklá cena určí porovnáním.

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

Rozdíl zákonné regulace v obou zemích spočívá tedy v přístupu řešení znaleckého problému. V ČR je zákonem regulován postup a metody v souvislosti s účelem znaleckého posudku. V SRN je ustálený standard, že se znalec při zjišťování tržní hodnoty se vyrovná se všemi třemi regulovanými metodami tak, aby výsledek jeho ohodnocení byl maximální možnou měrou podložen a později bylo možné jeho přezkoumání. Aplikací všech tří metod však neznamená, že pro určité nemovitosti není nejvhodnější jedna konkrétní metoda, neboť pro aplikaci ostatních metod nejsou např. dostupná relevantní data. Výběr nejvhodnější metody však musí znalec vždy důsledně zdůvodnit a doložit, přičemž použitý postup zjišťování hodnoty musí odpovídat zákonným předpisům. Ve většině případů však znalec

současně aplikuje více než jednu metodu zjišťování hodnoty, neboť tímto způsobem si současně ověřuje plauzibilitu výsledku metody aplikované primárně.

3.6 Znalecká činnost

3.6.1 Znalecká činnost v ČR

Znaleckou činností, tak jak vyplývá ze zákona o znalcích [7], se v ČR rozumí podávání znaleckých posudků především v řízení před orgány veřejné moci, ale také v souvislosti s právními úkony fyzických a právnických osob. Znaleckou činnost v ČR mohou vykonávat znalci zapsaní do seznamu znalců, znalecké ústavy zapsané do seznamu znaleckých ústavů a výjimečně znalci ad hoc. Územní platnost pro znaleckou činnost není omezena. Znalec vykonává znaleckou činnost v souladu se složeným slibem a dle slibu se zavazuje k plnění příslušných, zákonem stanoveným povinností. Za porušení povinností spojených s výkonem znalecké činnosti může být udělena znalcům a znaleckým ústavům výstraha, pokuta nebo sankce vyškrtnutí se seznamu podle závažnosti přestupku. Za podání posudku má znalec právo na znalečné. V případě mimo řízení pro orgány veřejné moci je odměna stanovena vzájemnou dohodou mezi znalcem a zadavatelem. V řízení pro orgány veřejné moci je způsob stanovení znalečného upraven zákonem o znalcích a vyhláškou o znalcích.

3.6.2 Znalecká činnost v SRN

Znalecká činnost není v právní úpravě SRN jednoznačně vymezena a lze ji dovodit z všeobecných požadavků pro vypracovávání znaleckého posudku, které jsou uvedeny v publikaci [40]. Mezi zásadní požadavky patří:

- požadavek objektivit,
- požadavek odborné způsobilosti,
- požadavek na věcně správné objasnění problému,
- požadavek pečlivého zpracování,
- požadavek na osobní výkon znalecké činnosti.

Za vypracování znaleckého posudku náleží znalci odměna. Pro privátní a mimosoudní oblast zpracovávání znaleckých posudků platí zásada volného sjednání výše honoráře znalce (znalečného) při uzavírání smlouvy. V případě, že z jakéhokoliv důvodu nedojde ke sjednání výše honoráře, platí dle platné judikatury tzv. obvyklá odměna podle [31].

3.6.3 Praktický výkon znalecké činnosti v ČR

Znaleckou činnost lze podle zdroje [45] str. 98 chápat jako informační proces s těmito prvky:

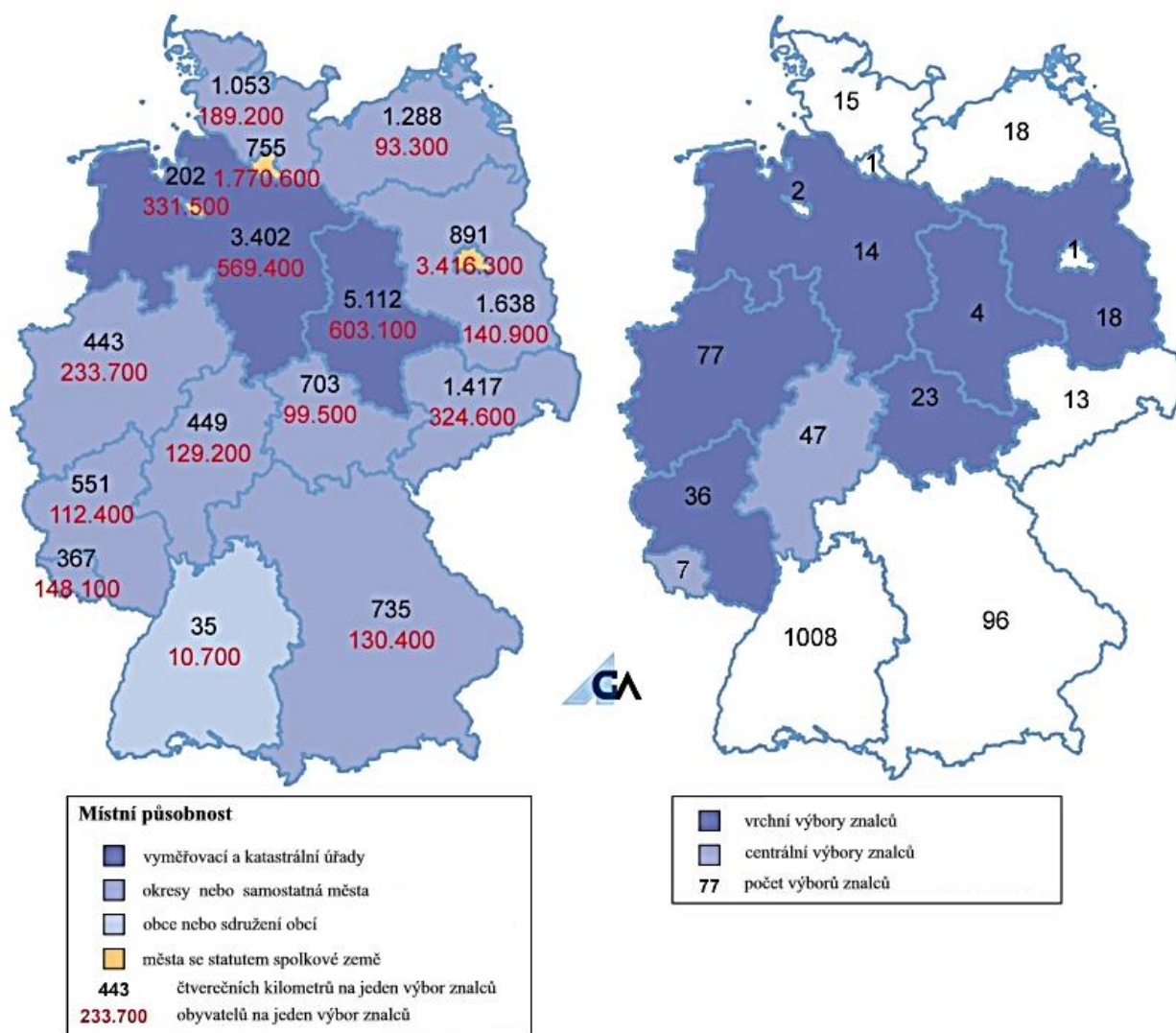
- příjem prvotních informací,
- transformace informací – formulace znaleckého problému,
- získávání informací – jedná se o informace ve vztahu ke znaleckému objektu, tyto informace jsou uvedeny v nálezů posudku,
- zpracování informací – příprava vstupních údajů do algoritmu řešení, proces řešení a analýza výsledků řešení znaleckého problému; řešení a zpracování problému v části posudek,
- transformace informací – přeformulování závěrů řešení znaleckého problému do srozumitelné podoby; uvedení odpovědí na otázky,
- předání informací – předání vypracovaného znaleckého posudku.

Nejdůležitější informace o oceňované nemovité věci získává znalec v ČR z katastru nemovitostí a místním šetřením.

3.6.4 Praktický výkon znalecké činnosti v SRN

Znaleckou činnost v SRN lze chápat obdobně jako v ČR.

V SRN znalec nejdůležitější informace o nemovitosti zjišťuje především z pozemkových knih, do kterých je však možné nahlížet pouze z důvodů a osobám zákonem určených, a místním šetřením. Důležité informace a údaje potřebné pro vypracování znaleckého posudku pak znalec získává od místně příslušného výboru znalců (něm. *der Gutachterausschläß*), které jsou v jednotlivých zemích SRN ustanoveny podle BauGB [20] k zajištění aktuálního a transparentního přehledu o trhu s nemovitostmi. Výbory znalců jsou samostatné a nezávislé výbory, které provádí odhadování tržních hodnot zastavěných i nezastavěných pozemků, jakož i práv váznoucích na pozemcích. Tyto podklady potom slouží ke stanovení hodnoty pozemků i v případě stanovení výše odškodnění nebo pro ocenění břemen na základě jiných právních předpisů. Výbory znalců shromažďují realizované kupní ceny pozemků v okruhu své působnosti, které vyhodnocují a stanovují směrné hodnoty půdy (něm. *Bodenrichtwerte*) a ostatní údaje, které se váží k jednotlivým pozemkům.



Obr. 3: Místní působnost výborů znalců v SRN³

3.6.5 Dílčí analýza výsledku – znalecká činnost

V ČR jsou zákonem [7] taxativně vyjmenovány povinnosti znalce, kterým musí znalec při své činnosti dostát. V případě, že znalec pochybí, může mu být dle stávající právní úpravy udělena výtka, finanční postih v závislosti na závažnosti přestupku až do výše 100 tisíc Kč, případně mu hrozí sankce vyškrtnutí se seznamu znalců. V případě znaleckých ústavů se jedná o finanční postih až do výše do 200 tisíc Kč a případná sankce vyškrtnutí se seznamu znaleckých ústavů. Návrh zákona [6] předpokládá, že k dosažení kvalitnější a důslednější práce jmenovaných

³ Zdroj mapy a údajů: *Arbeitskreis der Gutachterasschüsse und oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland: Das Bodenrichtwertinformationssystem*[online]. Bonn: Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen der Länder der Bundesrepublik Deutschland (AdV), 2019 [cit. 2019-03-21]. Dostupné z: <http://www.gutachterausschuesse-online.de/index.html>. Překlad autorka.

znalců je nejvhodnějším prostředkem mírné navýšení výše odměn při značném navýšení sankčních postihů, a to i za zcela formální nedostatky znaleckých posudků [6]. Návrhem zákona určená výše znalečného je s ohledem na vysokou náročnost práce znalců stále relativně nízká. Tato skutečnost je ve spojení s výrazným nárůstem výše možných sankcí z pohledu autorky pro současné i budoucí znalce spíše demotivující než motivační.

V SRN v porovnání s ČR je znalecká činnost upravena více zákony a platnou judikaturou, přičemž všichni znalci všech úrovní jsou odpovědní za výsledky své znalecké činnosti a v případě způsobení škody jsou povinni ji nahradit. Obecně pro znalce ze zákona nevyplývá povinnost pojištění, a to ani pro ustanovené znalce pod přísahou. V zájmu každého znalce v SRN je vykonávat znaleckou činnost v souladu s právní úpravou zodpovědně, včas a na co nejvyšší odborné úrovni [40].

Nenahraditelný význam pro praktický výkon znalecké činnosti potom autorka spatřuje v existenci výborů znalců, které poskytují znalcům při jejich činnosti rozsáhlou podporu.

Jako dobrá praxe se autorce jeví existence pravidelně aktualizované centrální databáze podkladů pro výkon znalecké činnosti, která by výraznou měrou přispěla k usnadnění a zkvalitnění práce znalců v ČR.

3.7 Znalecký posudek

3.7.1 Znalecký posudek v České republice

Současný stav

V souvislosti s právními úkony fyzických nebo právnických osob, případně v řízení před orgány veřejné moci může podávat znalecký posudek znalec nebo znalecký ústav. V řízení před orgány veřejné moci může znalec podat znalecký posudek i ústně, nadiktováním do protokolu, v ostatních případech podává znalec znalecký posudek vždy písemně. Znalecké ústavy podávají znalecký posudek vždy ve formě písemné. Náležitosti znaleckého posudku jsou upraveny zákonem o znalcích [7] a vyhláškou o znalcích [8].

Navrhovaný stav

Návrh zákona [6] předpokládá rozsáhlejší úpravy v požadavcích na rozsah a kvalitu náležitostí znaleckého posudku, na jeho formální úpravu a v § 28, odst. 5 hovoří bez bližší specifikace o uznávaných postupech a standardech.

3.7.2 Znalecký posudek v SRN

Podle zadavatelů se v SRN rozlišují dva typy znaleckých posudků: znalecký posudek, jehož zadavatelem je soukromá osoba nebo soukromá instituce, případně veřejná korporace, a znalecký posudek, jehož zadavatelem je soud. V řízení před soudem může znalec podat posudek ústní, nadiktováním do protokolu, nebo písemný, v ostatních případech pouze písemný. Pokud je znalec jmenován soudem, jeho úkolem je objasnit fakta v příslušném soudním řízení nebo poskytnout příslušná posouzení.

Přesný obsah ani struktura znaleckého posudku nejsou žádnými právní předpisy v SRN upraveny. Platí pouze všeobecné zákonné požadavky, zásady pro vypracování písemného znaleckého posudku jsou vymezeny ve zdroji [40]. Patří mezi ně především požadavek na věcně správné objasnění problému, požadavek pečlivého zpracování, požadavek na přehlednost, transparentnost a přezkoumatelnost posudku a požadavek na řádné zdůvodnění postupu znalce.

3.7.3 Dílčí analýza výsledku – znalecký posudek

Kvalita znaleckého posudku je dána především jeho věcnou správností, logickou a vyčerpávajícím způsobem zdůvodněnou volbou postupu, přesností a úplností znalcem prezentovaných výsledků, resp. odpovědí na zadané otázky, a v neposlední řadě jeho jednoznačnou srozumitelností a přezkoumatelností. S ohledem na uvedená fakta pokládá autorka za nezbytné, aby v ČR byly jednoznačně vymezeny odborné pojmy užívané v oblasti znalectví a aby znalci nebyli omezováni při výběru metod určení obvyklé ceny. Dále autorka pokládá za nezbytné, aby byly vytvořeny podmínky pro centrální databáze podkladů potřebných k oceňování nemovitých věcí, která by obsahovala aktualizované relevantní údaje, se kterými by znalci pracovali při zpracovávání znaleckých posudků.

Kontrola znaleckých posudků, tak jak předpokládá návrh zákona, má vést ke kontrole odborné úrovně všech jmenovaných znalců, což bude dle autorky málo účinné, neboť na znalecký posudek by následně musel být vypracováván posudek revizní, a to již se značnou časovou prodlevou. Návrh zákon přitom neřeší záruku kvality předpokládaných revizních posudků a tak je pravděpodobné, že by se uvažovaná kontrola znaleckých posudků omezila pouze na kontrolu splnění formálních požadavků, za jejichž nedodržení návrh zákona předepisuje sankce.

4 PREZENTACE VÝSLEDKŮ A JEJICH ANALÝZA

Soustavu oceňovacího znalectví v obou státech ovlivňuje především platné právní předpisy, které v mnoha případech určují do detailu procesy, které v soustavě probíhají. Z tohoto hlediska je v obou státech situace obdobná. Navíc v ČR je v současné době projednáván vládní návrh zákona o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech. Při zpracovávání vládního návrhu tak mělo Ministerstvo spravedlnosti ČR jedinečnou možnost vyslyšet všechny věcné odborně fundované připomínky a podněty odborné veřejnosti. Schvalování návrhu zákona v Poslanecké sněmovně PČR doprovázelo téměř dvě stě pozměňovacích návrhů, které však v žádné formě nemohou změnit princip navrhovaného zákona. Senát PČR v květnu 2019 návrh zákona zamítnul a vrátil ho Poslanecké sněmovně PČR k novému projednání. Tyto skutečnosti nesvědčí o tom, že by byl návrh zákona připraven s dostatečnou odbornou péčí. Dobrou praxí se proto autorce jeví, aby při tak důležitém aktu, jakým bezesporu příprava návrhu nového zákona je, byla odborná veřejnost vyslyšena a aby k procesu přípravy návrhu zákona byly přizváni vysoce odborně erudovaní zástupci univerzitních pracovišť tak, aby principy nového zákona eliminovaly vše přežitě a vše, co se dosud v praxi neosvědčilo, a pozvedly na základě všech poznatků v oboru celou soustavu oceňovacího znalectví na novou vyšší úroveň.

Bezesporu nejdůležitějším prvkem celé soustavy oceňovacího znalectví je osoba znalce, který znaleckou činnost formou vypracovávání znaleckých posudků prakticky provádí. Z dílčích závěrů analýzy subjektů oprávněných k oceňování majetku vyplývá, že situace v ČR v této oblasti trpí jistými nedostatky a má zřejmý potenciál k pozitivním změnám. Výše zmiňovaný návrh právní úpravy ovlivní profesní život znalce zásadním způsobem. V této souvislosti vidí autorka dobrou praxi v možnosti profesního růstu odhadců a znalců obdobně jako v SRN. Možnost stát se znalcem by neměla být dle názoru autorky závislá na jmenování ministrem spravedlnosti nebo pověřeným předsedou krajského soudu, ale měla by být v gesci odborných institucí, jakými jsou v ČR především univerzitní ústavy, resp. příslušná vysokoškolská pracoviště. Soudy by pak měly možnost jmenovat vysoce odborně erudované znalce pro jednotlivé případy. Stejně tak dobrou praxi vidí autorka v tom, že v SRN musí ustanovení znalci periodicky prokazovat odbornou způsobilost a účast na průběžném vzdělávání v oboru.

Samostatnou kapitolou je otázka odměn znalců, tedy tzv. znalečného. Dle názoru autorky by znalci v ČR neměli podléhat výrazné negativní motivaci, ale měli by být motivováni především možnostmi odborného růstu spojeného s perspektivou adekvátní odměny za kvalitně odvedenou práci. Znalci zpracovávají znalecké posudky v mnoha případech pro soudy, resp. pro potřebu soudního řízení, a kromě hlubokých odborných znalostí musí disponovat také rozsáhlými znalostmi práva. Autorka za dobrou praxi proto považuje stav, kdy vysoce odborně erudovaný znalec je odměňován obdobně, jako právní zástupci.

Pro realizaci znalecké činnosti v určitém jazykovém prostředí je zcela nezbytné jednoznačné vymezení základního významu v oboru užívaných pojmů tak, aby nemohlo dojít při zpracovávání znaleckých posudků a při interpretaci jejich výsledků k jakýmkoliv nejasnostem či nepřesnostem. Za dobrou praxi autorka považuje sjednocení významů v oboru užívaných pojmů, resp. sjednocení významu jednotlivých pojmů s doporučeními IVS. Jako příklad již autorka uvedla, že v oblasti oceňování je potřebné přidržet se bez výhrad významu slov *cena* a *hodnota*. V rámci dobré praxe je potom nanejvýš vhodné významy jednotlivých užívaných pojmů jednoznačně a vyčerpávajícím způsobem vymezit právně závazným předpisem.

Základní náplní práce znalce je vypracovávání znaleckých posudků. V rámci této práce uvažujeme jen o posudcích oceňujících nemovité věci. Na počátku vždy přichází zadání účelu vypracování konkrétního posudku, doplněné případně o konkrétní otázku. Podle účelu posudku znalec zvolí další postup vedoucí k naplnění zadání. Současně tím zvolí způsob určení žádané ceny, nebo lépe hodnoty nemovité věci. Dalším krokem znalce je získání relevantních podkladů potřebných k vypracování posudku, a to včetně místního šetření. Problém vzniká v okamžiku, kdy je v souladu se zadáním posudku znalec zákonem nucen použít konkrétní metodu, pro jejíž aplikaci však nemá dostatek relevantních a aktuálních podkladů, takže dle doporučení Komentáře k určování obvyklé ceny určí jediným zákonným způsobem cenu zjištěnou. Ta však nemusí odpovídat skutečnému stavu realitního trhu v místě. Další dobrou praxi autorka spatřuje ve větší volnosti znalců při výběru vhodných metod k určení skutečné hodnoty oceňované nemovité věci tak, aby výsledky znaleckých posudků se co nejvíce blížily realitě a také, aby při oceňování jedné nemovité věci docházeli různí znalci vždy ke srovnatelným výsledkům. Autorka má tedy za to, že v současné době je oceňovací vyhláška příliš omezující a neumožňuje znalcům dostatečný prostor pro využití jejich profesních

znalostí a zkušeností, především z oblasti aktuálního realitního trhu. A za další dobrou praxi autorka považuje především existenci organizací, obdobu německých výborů znalců, které by průběžně zajišťovaly vedení aktuálních databází všech dostupných a pro kvalitní znaleckou činnost nezbytných údajů a které by znalcům poskytovaly především informační podporu.

U znaleckých objektů je potřeba brát v úvahu především rozdílný přístup v obou státech především při vymezení pojmu *majetek*. Z pohledu autorky se český přístup k vymezení majetku jeví jako vhodnější praxe, neboť sám objekt oceňování má zvláště v případě pozemků svoji trvalou fyzickou podstatu, kdežto právní vtahy jsou již ze své podstaty dočasné a mohou se zásadním způsobem změnit, aniž by objekt sám doznal jakékoliv změny.

5 ZÁVĚR

Cílem této práce bylo v systémovém pojetí porovnat situaci v ČR a v SRN a nalézt vhodné praxe využitelné při práci znalců v podmínkách ČR a navrhnout vhodné opatření, která by mohla přispět k rozvoji znalectví se zvláštním důrazem na řešení problémů spojených se stanovením směnné hodnoty nemovitých věcí.

Autorka při řešení jednotlivých úkolů aplikovala komplexně srovnávací analýzu podmínek pro práci znalců a odhadců nemovitostí v SRN, která dosud nebyla pro tuto oblast použita. Přitom takovéto analýzy jsou v oboru oceňování potřebné především v rámci Evropské unie, neboť zde chybí jednotné metody oceňování, existuje nejednotnost v odborném názvosloví a i v mnoha přístupech přetrvává určitá nekompatibilita. Jedná se o velmi složitou problematiku, kterou autorka v této práci řešila využitím systémového přístupu k řešení takto náročného problému.

Velkou komplikací se hned z počátku projevila nejednotnost ve významech odborných pojmů, která autorce výrazně ztěžovala práci s rozsáhlou německou literaturou a s právními předpisy obou zemí. Autorka se však tyto komplikace snažila eliminovat četnými konzultacemi při svých stážích ve Spolkové republice Německo a stálou komunikací s tamními odborníky.

Teoretický přínos své práce autorka vidí především v objasnění pojmů používaných při oceňování v obou zemích, v objasnění rozdílnosti v přístupu k oceňování nemovitostí s důrazem na aplikaci oceňovacích metod v rozdílném

právním prostředí, v objasnění rozdílnosti právního pohledu na majetek a v neposlední řadě ve zmapování právních předpisů ovlivňujících znaleckou činnost v SRN, a to vše i ve světle dosud projednávaného vládního návrhu zákona o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech.

Novost své práce autorka spatřuje především ve strukturovaném pohledu na znaleckou činnost, který přináší možnost formovat způsob, jakým je možné pracovat se soubory informací a tyto porovnávat tak, aby mohly být zohledněny všechny podstatné faktory.

Praktický přínos má práce pro znalce a další odborníky, před kterými stojí úkol oceňovat nemovité věci pro zahraniční investory, aby pro ně srozumitelným a přezkoumatelným způsobem mohli zpracovat znalecký posudek, a to i za využití německých metod a postupů. Konečně nejenom pro zahraniční investory mohou znalci využít zahraniční oceňovací metody k ověření plauzibility vlastních výsledků. Práce přináší ucelený náhled na německý přístup k oceňování nemovitostí, který je případně možné v praxi využít i v ČR.

Přínos pro pedagogiku má tato práce především v tom, že studujícím daného oboru předkládá ucelený náhled na porovnání oceňovací praxe v ČR a v SRN, obeznamuje studenty s právními předpisy v dané oblasti, metodami oceňování, postupy při oceňování nemovitostí a předkládá jim obsáhlý seznam zdrojů informací. Studenti tak mají při přípravě zahraničních stáží a během nich možnost získat nové hlubší informace, potřebné pro smysluplné absolvování stáže.

Autorka na tomto místě ví, že kdyby svoji práci začínala sepisovat nyní, její text by byl obsažnější a obsahoval by další a hlubší poznatky z dané problematiky. Přesto je přesvědčena, že svojí prací přidala alespoň malý kamínek do cesty, kterou svojí vysoce odbornou prací usilovně po dlouhou dobu dláždí pracovníci Ústavu soudního inženýrství VUT v Brně.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

- [1] BRADÁČ, Albert, Miroslav KLEDUS a Pavel KREJČÍŘ. *Soudní znalectví*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2010. ISBN 978-80-7204-704-8.
- [2] *Medzinárodné ohodnocovacie štandardy*. 6. vyd. Bratislava: Slovenská Asociácia Ekonomických Znalcov, 2005. ISBN 80-969248-5-0.
- [3] *European Valuation Standards* [online]. Brusel: TEGOVA [cit. 2019-06-13]. Dostupné z: <https://www.tegova.org/en/p4912ae3909e49>
- [4] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.
- [5] ČESKÁ REPUBLIKA, MFČR, 2014. Komentář k určování obvyklé ceny. Dostupný z: <https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/ocenovani-majetku/komentare/komentar-k-urcovani-obvykle-ceny-oceneni-19349>.
- [6] ČESKÁ REPUBLIKA, PS PČR, 2018 a 2019. Sněmovní tisk 72/0 a Sněmovní tisk 72/5. Dostupný z: <http://www.psp.cz/sqw/historie.sqw?o=8&T=72> a z: <http://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?o=8&ct=72&ct1=5>
- [7] Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících.
- [8] Vyhláška č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících.
- [9] Zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon)
- [10] BRADÁČ, Albert. Tristní stav znalecké činnosti v ČR v roce 2016. *Soudní inženýrství*. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, 2016, 27/2014(2). ISSN 1221-443X.
- [11] Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku.
- [12] Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách.
- [13] KRABEC, Tomáš. *Oceňování podniku a standardy hodnoty*. Praha: Grada, 2009. Prosperita firmy. ISBN 978-80-247-2865-0.
- [14] KLEDUS, Robert. Pojmy cena a hodnota v právních předpisech a při oceňování majetku. *ACTA STING*. Brno: ACTA STING, 2016, 4/2016(4), 103-117. ISSN 1805-6873.
- [15] MAŘÍK, Miloš a Pavla MAŘÍKOVÁ. Hodnotové báze pro oceňování podniku-stále otevřený problém. *Odhadce a oceňování podniku*. Praha: Česká komora odhadců majetku, profesní sdružení znalců a odhadců, 2011, XVII(3-4/2011), 37-56. ISSN 1213-8223.

- [16] JANÍČEK, Přemysl. *Systémová metodologie: brána do řešení problémů*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2014. ISBN 978-80-7204-887-8.
- [17] KLEDUS, Robert. *Obecná metodika soudního inženýrství*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2012. ISBN 978-80-214-4551-2.
- [18] KLEDUS, Robert. Systémové vymezení oceňovacího znalectví. *Soudní inženýrství*. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, 2009, 20/2009(4), 175-187. ISSN 1221-443X.
- [19] IMRIŠOVÁ, Ivana. Zpráva ze zahraniční stáže: oceňování nemovitostí v Německu. *Soudní inženýrství*. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, 2017, 28(2-3), 50-54. ISSN 1211-443X.
- [20] BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND: *Baugesetzbuch* (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. 11. 2017 (BGBl. I S. 3634). Dostupný také z: <https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/>.
- [21] BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND: *Baunutzungsverordnung* (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786). Dostupné také z: <https://www.gesetze-im-internet.de/baunvo/>.
- [22] BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND: *Bewertungsgesetz* (BewG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. November 2016 (BGBl. I S. 2464) geändert worden ist. Dostupný také z: <https://www.gesetze-im-internet.de/bewg/>.
- [23] BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND: *Bürgerliches Gesetzbuch* (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31. Januar 2019 (BGBl. I S. 54) geändert worden ist. Dostupný také z: <http://www.gesetze-im-internet.de/bgb/>.
- [24] BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND: *Bodenschätzungsgesetz* (BodSchätzG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Dezember 2007 (BGBl. I S. 3150, 3176), das durch Artikel 232 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist. Dostupný také z: https://www.gesetze-im-internet.de/bodsch_tzg_2008/.

- [25] BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND: Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie - BRW-RL) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Januar 2011 (BAnz. S. 597).
Dostupná také z: https://www.jurion.de/gesetze/brw_rl/.
- [26] BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND: *Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts* (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4).
Dostupná také z: https://www.jurion.de/gesetze/ew_rl/.
- [27] BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND: *Gewerbeordnung* (GewO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Februar 1999 (BGBl. I S. 202), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. November 2018 (BGBl. I S. 2666) geändert worden ist.
Dostupný také z: <https://www.gesetze-im-internet.de/gewo/>.
- [28] BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND: Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland (GG) in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 100-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. 3. 2019 (BGBl. I S. 404) geändert worden ist.
Dostupný také z: <https://www.gesetze-im-internet.de/gg/GG.pdf>.
- [29] BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND: *Gesetz zur vorläufigen Regelung des Rechts der Industrie- und Handelskammern* (IHKG) in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 701-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 93 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 626) geändert worden ist.
Dostupný také z: <https://www.gesetze-im-internet.de/ihkg/>.
- [30] BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND: *Immobilienwertermittlungsverordnung* (ImmoWertV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639).
Dostupné také z: <https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv/>.
- [31] BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND: *Justizvergütungs- und entschädigungsgesetz* (JVEG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718, 776), das zuletzt durch Artikel 5 Absatz 2 des Gesetzes vom 11. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2222) geändert worden ist.
Dostupný také z: <https://www.gesetze-im-internet.de/jveg/>.
- [32] BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND: *Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts* (Sachwertlinie – SW-RL) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012 B1).
Dostupná také z: https://www.jurion.de/gesetze/sw_rl/.

- [33] BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND: Gesetz gegen den unlauteren Wettbewerb (UWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. März 2010 (BGBl. I S. 254), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18. April 2019 (BGBl. I S. 466) geändert worden ist.
Dostupný také z: https://www.gesetze-im-internet.de/uwg_2004/
- [34] BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND: Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. März 2014.
Dostupná také z: http://www.verwaltungsvorschriften-im-internet.de/bsvwvbund_20032014_SW11412443.htm.
- [35] BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND: Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Dezember 2014 (BGBl. I S. 1962) geändert worden ist.
Dostupný také z: <https://www.gesetze-im-internet.de/woeigg/>.
- [36] BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND: *Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken* (Wertermittlungsrichtlinien 2006 - WertR 2006) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2006 (BAnz. Nr. 108a vom 10. Juni 2006).
Dostupné také z: https://www.jurion.de/gesetze/wetr_2006-1/.
- [37] Průmyslové a hospodářské komory přijímají a vydávají znalecké řády prakticky vždy na základě tzv. vzorového znaleckého řádu (Muster-Sachverständigenordnung), který je v aktuální verzi dostupný např. zde: https://www.ifsforum.de/fileadmin/user_upload/Muster_SVO_DIHK_06-2015.pdf.
- [38] Vyhláška č. 123/2015 Sb., kterou se stanoví seznam znaleckých oborů a odvětví pro výkon znalecké činnosti
- [39] Instrukce č. 8/2017 Ministerstva spravedlnosti ČR o správním řízení ve věcech znalců a tlumočnicků
- [40] KLEIBER, Wolfgang, Roland FISCHER a Ullrich WERLING. Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV. 7., vollst. neu bearb. Aufl. Köln: Bundesanzeiger, c2014. Bau und Immobilien. ISBN 978-3-8462-0218-0.
- [41] WEIGEL, Lubomír. *Oceňování nemovitostí podle předchozích cenových předpisů na území České republiky (1897-1994)*. Brno: CERM, 2002. ISBN 80-7204-259-9.

- [42] BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1.
- [43] KLIKA, Pavel a Robert KLEDUS. *Teorie oceňování nemovitých věcí* [online]. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2019, 1-131 [cit. 2019-06-13]. ISBN 978-80-214-5743-0. Dostupné z: <http://hdl.handle.net/11012/156797>
- [44] METZGER, Bernhard. *Wertermittlung von Immobilien und Grundstücken: Mit den geplanten Änderungen der Wertermittlungsreform*. 4., Auflage 2009. Freiburg im Breisgau: Haufe, Rudolf, 2009. ISBN 9783448100556.
- [45] JANÍČEK, Přemysl. *Systémové pojetí vybraných oborů pro techniky: hledání souvislostí: učební texty*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2007. ISBN 978-80-7204-554-9.

CV autorky: Ivana Imrišová se narodila v Brně dne 10. 6. 1962. Je absolventkou Vysokého učení technického v Brně, Fakulty stavební, oboru pozemní stavitelství. Vysokoškolské studium ukončila v roce 1985. V roce 2006 ukončila specializační studium technického znalectví v oboru stavebnictví a ekonomika na Ústavu soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně.

Nejprve byla zaměstnána u Stavebního podniku Brno – venkov jako projektantka. Potom působila jako obchodní zástupce německé stavební firmy. Od roku 1995 je zaměstnána ve firmě, zabývající se inženýrskou a projekční činností ve výstavbě, kde působí jako projektantka.

Od roku 1996 je autorizovanou inženýrkou v oboru pozemní stavby a členkou České komory autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě.

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

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