

Standardizace oceňování majetku

Ing. Vlastimil Vala, CSc.¹⁾, Ing. Augustin Sadílek²⁾

1) Mendelova univerzita v Brně, Lesnická a dřevařská fakulta, Ústav lesnické a dřevařské ekonomiky a politiky

2) Státní pozemkový úřad, Oddělení tvorby cen a verifikace

Kurz oceňování lesa a rostlinstva 2023-2024

Obsah

- Standard a standardizace
- Cíle standardizace
- Odborná péče
- Znalecké standardy
- Oceňovací předpisy
- Mezinárodní oceňovací standardy
- Oceňovací standardy v podmínkách ČR
- Standardy zpracování znaleckých posudků pro Státní pozemkový úřad
- Závěr

Nejdůležitější literatura a zdroje

- DUFEK, Z. a kol. *Rukověť znalce v oblasti oceňování majetku*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2023. 318 s. ISBN 978-80-7380-920-1.
- BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. 2 vyd. Brno: CERM, 2021. ISBN 978-80-7623-066-8.
- BRADÁČ, A.; VÉMOLA, A.; BRADÁČ, A. *Soudní znalectví ve vybraných technických a ekonomických oborech po 1. 1. 2021*. 2 vyd. Brno: CERM, 2021. ISBN 978-80-7623-061-3.
- ŠEVČÍK, P. a kol. *Zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech. Praktický komentář*. Praha: Wolters Kluver ČR, 2023, 288 s. ISBN 978-80-7676-729-1
- Mezinárodní oceňovací standardy (IVS) s účinností od 31. ledna 2022. ISBN 978-0-9931513-4-7.
- Metodická příručka k ilustrativnímu znaleckému posudku. Ministerstvo spravedlnosti a Ministerstvo financí, 2023.
- [Norma – Wikipedie \(wikipedia.org\)](https://wikipedia.org)

Použitá legislativa

- Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech. ZnalZ.
- Vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti. ZnalčínV.
- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. OZ.
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých předpisů. ZOM.
- Vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku. OV.

Pojem standard a standardizace

Standard

Obvyklá, běžná úroveň, ustálená míra, podoba něčeho, měřítko, norma, kritérium, obecně uznávaný vzor.

Standards se rozumí požadavky na chování nebo vlastnosti nějaké entity, které se buď předepisují nebo vyžadují, nebo které popisují, co je normální, obvyklé, přijatelné nebo požadované.

Pojem standard a standardizace

Standardizace

Jednotná úprava, normování, uvádění na normální míru jako základu pro hodnocení něčeho.

Proces sjednocení něčeho pomocí zavádění standardů. Vede ke koordinaci, kompatibilitě a opakovatelnosti v kvalitě.

Dynamický a systematicky realizovaný proces, při němž dochází k výběru, sjednocování a účelné stabilizaci jednotlivých prvků, variant postupů, procesů, vstupů, výstupů, činností a informací.

Souhrn praktik a postupů, jak vytvářet, udržovat a využívat standardy.

Obecné cíle standardizace

Cílem standardizace je:

systematicky snižovat a omezovat nežádoucí různorodost, rozmanitost a nahodilost, případně také snižovat a omezovat nežádoucí vady.

Standardizace znalecké činnosti

§ 2 ZnalZ

Znalec **je povinen** vykonávat znaleckou činnost...
..., s odbornou péčí,...

§ 28 ZnalZ

(5) Znalecký posudek **musí být** kromě odůvodněných případů zpracován

**v souladu s obecně uznávanými postupy
a standardy daného oboru a odvětví**

Odborná péče

Povinnost vykonávat znaleckou činnost s potřebnou odbornou péčí (neurčitý právní pojem) je odvozena od § 5 OZ

„kdo se veřejně nebo ve styku s jinou osobou přihlásí k odbornému výkonu jako příslušník určitého povolání nebo stavu, dává tím najevo, že je schopen jednat se znalostí a pečlivostí, která je s jeho povoláním nebo stavem spojena. Jedná-li bez této odborné péče, jde to k jeho tíži.“

Znalec je při výkonu své činnosti státem certifikovaným profesionálem, který se hlásí k určité zvláštní odbornosti a odpovídá za dodržení standardů této odbornosti.

de lege artis

Znalec k výkonu své činnosti musí přistupovat způsobem
tzv. de lege artis,

což je uznávaný (tedy ověřený nebo osvědčený) postup, jehož účinnost resp. účelnost a důvodnost se všeobecně nebo alespoň převážně přijímá a který je v souladu s aktuálním stavem vědy a s dosaženou nejvyšší úrovní teoretických a praktických poznatků.

de lege artis

ZnalZ je ve speciálním vztahu k OZ.

Proto je třeba „povinnost odborné péče“ nevztahovat jen k pravidlům a standardům jednotlivých znaleckých oborů, odvětví či specializací, nýbrž také k dodržování postupů spojených s výkonem znalecké činnosti v širším výkladovém rámci.

Znalecké standardy

ZnalZ počítá v § 28 odst. 5 se „znaleckými standardy“.

Jak uvádí důvodová zpráva k ZnalZ, standardy budou vznikat postupně, za pomoci odborné veřejnosti a příslušných, zejména ministerských poradních sborů.

Dokonce v důvodové zprávě se uvádí, že standardy bude přijímat samo ministerstvo a bude je zveřejňovat způsobem umožňujícím dálkový přístup.

Vydávány však doposud nejsou.

Znalecké standardy

- Mají být pomůckou či normou, pro orgány veřejné moci při hodnocení znaleckých posudků.
- Mají posloužit také znalcům při výkonu jejich činnosti, pro korekci či potvrzení dosavadních postupů.

Znalecké standardy

Jsou dokumenty, které pro jednotlivé obory, odvětví či specializace rozebírají jejich problematiku, rekapitulují dosavadní úroveň poznání, rozebírají možné způsoby řešení s jejich zápornými i kladnými vlivy a pokoušejí se o sjednocující závěry, které by měly zakotvovat již dnes existující tzv. dobrou praxi.

Znalecký standard = zakotvuje dobrou praxi

Znalecké standardy

Nedůvěra znalecké obce:

pramení z nejistoty, kdo bude znalecké standardy přijímat, zda budou při jejich přijímání brány v úvahy všechny možné postupy.

Nelze však chápat dogmaticky.

Odchýlit se lze, to však je nutné odůvodnit.

Je nutné odůvodnit, proč se jinak standardizovaný postup nejeví v konkrétní situaci jako vhodný a proč naopak postup jiný je pro řešený případ vhodnější.

Vždy je na úvaze aplikujícího orgánu, zda použitý postup znalce byl správný.

Oceňovací předpisy

Základní požadavky na oceňování majetku v podmínkách ČR jsou zakotveny v těchto oceňovacích předpisech:

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů. ZOM.
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů. OV.

Oceňovací předpisy a standardizace

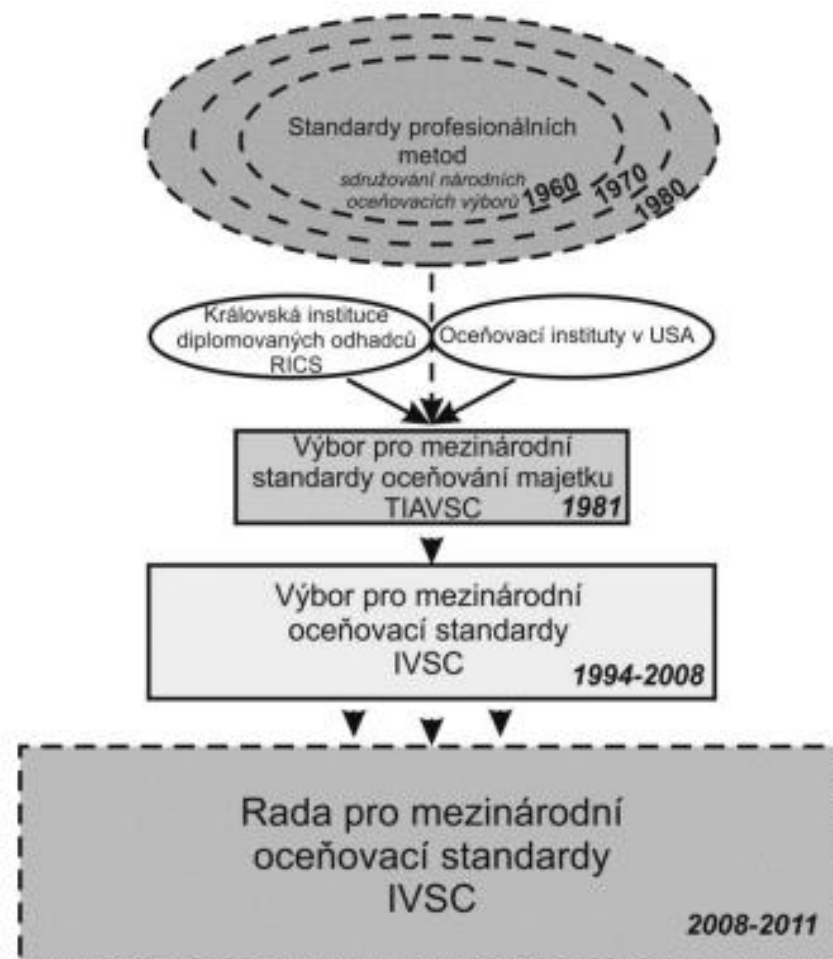
Přesto, že ZOM a OV nejsou univerzálně použitelnými oceňovací předpisy, lze je v pro mnoho účelů považovat za standard ocenění.

Soudy je ZOM často využívána pro interpretaci pojmů cena obvyklá, tržní hodnota.

Současně OV stanovuje podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty.

V praxi se tak ZOM a OV stávají rámcovým standardem ocenění majetku v podmínkách ČR.

Počátky oceňovacích standardů



Mezinárodní oceňovací standardy

- 1) **International Valuation Standards (IVS)** = Mezinárodní oceňovací standardy
- 2) **European Valuation Standards (EVS)** = Evropské oceňovací standardy
- 3) **RICS Valuation Global Standards (RICS)**
- 4) **Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP)**

Mezinárodní oceňovací standardy (IVS)

s účinností od 31. ledna 2022



INTERNATIONAL VALUATION
STANDARDS COUNCIL



<https://www.ivsc.org/>

Využívány ve více než 90 zemích světa. Pravidelně aktualizovány (cca 1x za 5 let).

Obsahují:

Slovník pojmů

Rámec (úvod) – obecné principy (objektivita, kvalifikace, odchylky od požadavků IVS)

Obecné standardy – požadavky pro provádění oceňovacích úkolů

(rozsah prací /podmínky zakázky/, šetření a soulad, příprava zpráv, standardy hodnoty, oceňovací přístupy a metody)

Standardy pro jednotlivá aktiva – požadavky pro konkrétní druhy aktiv

(podniky a obchodní podíly, nehmotná aktiva, budovy a zařízení, práva k nemovitým věcem, developerské projekty, finanční nástroje)

EUROPEAN VALUATION STANDARDS

9TH EDITION — 2020



<https://tegova.org/>

European Valuation Standards (EVS) = Evropské oceňovací standardy
„The Blue Book“

The European Group of Valuers' Associations
(Evropské sdružení asociací odhadců majetku) – Brusel

Sdružuje 73 národních asociací odhadců majetku z 38 zemí.

Za ČR členem ČKOM.

- Kompatibilní s IVS (stejné definice, obdobné členění).

RED BOOK GLOBAL STANDARDS

RICS Valuation – Global Standards

Basis for Conclusions
November 2021



<https://www.rics.org/>

RICS Valuation Global Standards (RICS)

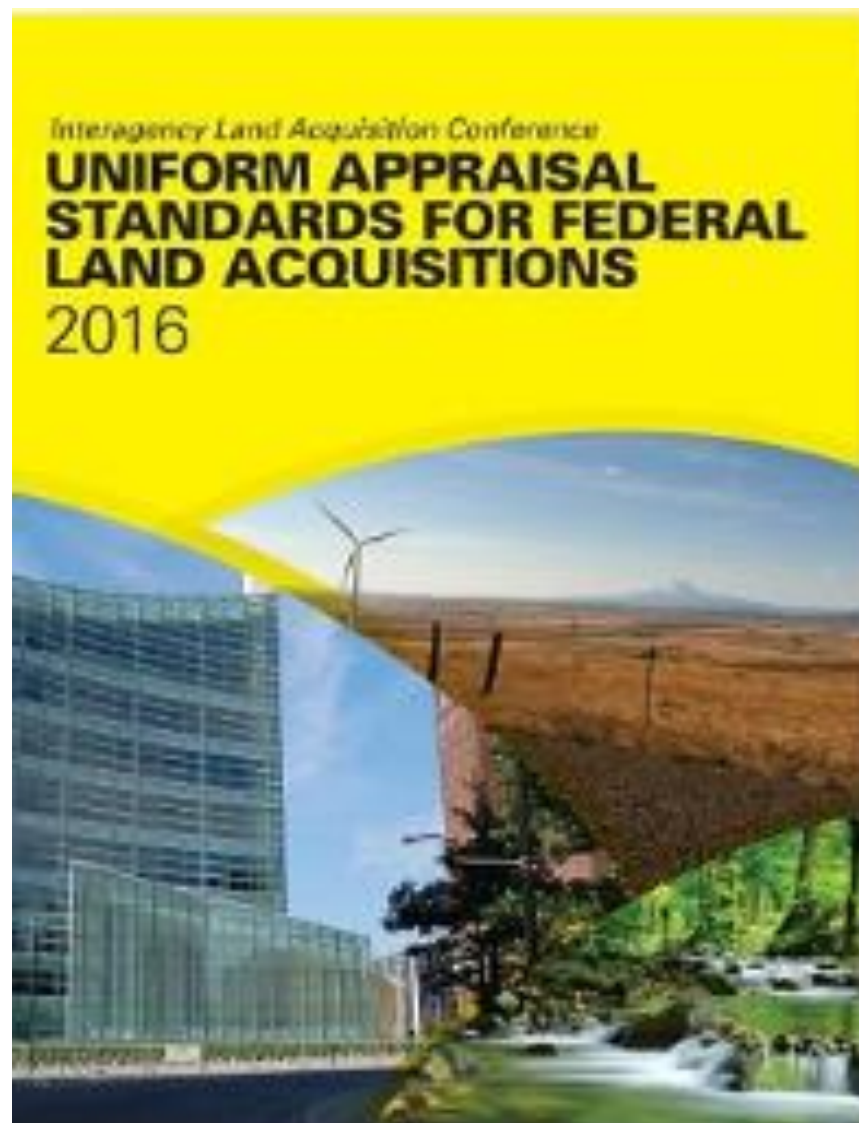
„The Red Book“

The Royal Institution of Chartered Surveyors

(Královská instituce autorizovaných/diplomovaných inspektorů/odhadců) – Londýn

Odkazuje na IVS a je kompatibilní s IVS (stejné definice, obdobné členění).

RICS (+ oceňovací instituty z USA) stál u zrodu IVS.



<https://www.appraisalfoundation.org/>

Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP)

(Jednotné standardy odborné hodnotící/oceňovací praxe)

+

Uniform Appraisal Standards for Federal Land Acquisitions

(Jednotné oceňovací standardy pro federální akvizice půdy)

„The Yellow Book“

The Appraisal Foundation

(Oceňovací nadace) – Washington

Oceňovací standardy v rámci ČR

- Standardy vypracované vysokými školami
- Standardy vypracované profesními sdruženími znalců a odhadců
- Standardy vypracované bankami
- Standardy a postupy státních organizací (organizačních složek státu)

Vysoké učení technické v Brně

Ústav soudního inženýrství

- Znalecké standardy č. I – X (1997)
- Znalecký standard č. VI – Obecné zásady oceňování majetku
- Znalecký standard č. VII – Oceňování nemovitostí
- Znalecký standard č. VIII – Oceňování movitého majetku
- Znalecký standard č. IX – Oceňování podniku

Vysoká škola ekonomická v Praze

Institut oceňování majetku

<https://iom.vse.cz/odborna-cinnost/odborne-texty/ceske-ocenovaci-standardy/>

- Návrh českého standardu pro oceňování podniku
- Návrh českého standardu pro tržní oceňování nemovitostí
- Návrh českého standardu pro oceňování nehmotného majetku

Asociace znalců a odhadců České republiky, z.s. (AZO)

Znalecký standard AZO č. 1 – Obvyklá cena spoluvlastnického podílu – obecně (pro veřejný prodej)

Znalecký standard AZO č. 2 – Obvyklá cena spoluvlastnického podílu pro pozůstalostní řízení a vypořádání SJM a vypořádání spoluvlastnictví (mezi spoluvlastníky)

Znalecký standard AZO č. 3 – Obvyklá cena nemovité věci se služebností doživotního užívání

Znalecký standard AZO č. 4 – Obvyklé nájemné z pozemku

Znalecký standard AZO č. 5 – Obvyklá cena pozemku pod stavbou cizího vlastníka

Znalecký standard AZO č. 6 – Obvyklá cena pozemku z celkové obvyklé ceny (pozemek + stavba)

Znalecký standard AZO č. 7 – Obvyklá cena stavby na pozemku cizího vlastníka

Znalecký standard AZO č. 8 – Obvyklá cena vestavby, nástavby, přístavby stávajícího objektu

Znalecký standard AZO č. 9 – Obvyklá cena specializovaných atypických nemovitých věcí

Znalecký standard AZO č. 10 – Obvyklá cena služebnosti zřízení, vedení a provozování inženýrských sítí

(poměrně zastaralé)

Banky

Česká národní Banka (ČNB)

- Znalecké posudky pro účely povinných nabídek převzetí a veřejných návrhů smluv o koupi účastnických cenných papírů (ZNAL).
- Informace ČNB k oceňování účastnických cenných papírů pro účely povinných nabídek převzetí, veřejných návrhů smlouvy a vytěsnění (OCE).

Česká bankovní asociace (ČBA)

- Standardy oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění úvěrových institucí.

Organizační složky státu

Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM)

- Postupy při oceňování majetku státu

(interní cenová metodika ÚZSVM)

Státní pozemkový úřad (SPÚ)

- Standardy zpracování znaleckých posudků pro Státní pozemkový úřad
 - původně samostatný dokument (2016)
 - novelizace 2020 (účinnost od 8.1.2021) – nová právní úprava ZČ a novelizace oceňovacích předpisů (součást PP 01/2021 – Zadávání znaleckých posudků pro ocenění majetku)
 - novelizace 2022 (účinnost od 2.1.2023) – při novelizaci PP 01/2021

Standardy zpracování znaleckých posudků pro Státní pozemkový úřad

Cíl: předcházení vzniku majetkové újmy státu, příp. neoprávněného bezdůvodného obohacení státu.

Dohodnutá norma transparentního oceňování a zpětné kontroly a přezkoumatelnosti ZP v rámci smluvního vztahu SPÚ – znalec.

Integrují požadavky na ZP, řeší jak formální tak věcnou správnost ZP (náležitosti ZP, obvyklá cena, tržní hodnota, cena zjištěná, historická cena zjištěná – restituce).

Specifické požadavky na ocenění majetku státu.

Vymezují mantinely, v nichž se má znalec při vypracování ZP pohybovat, aby výsledek mohl být považován za přezkoumatelný, správný a akceptovatelný.

Zadávání ZP pro ocenění v rámci SPÚ

PP 01/2021 – Zadávání znaleckých posudků pro ocenění majetku – součástí schválené řídicí dokumentace SPÚ.

Všichni pracovníci, kteří ZP objednávají nebo přebírají, a také pracovníci, kteří zpracovávají záměry veřejných zakázek na zpracování ZP, by měli být s tímto PP prokazatelně seznámeni (včetně příloh).

Přílohy PP 01/2021:

Vzorová rámcová dohoda na zpracování ZP pro SPÚ

Standardy zpracování ZP pro SPÚ

Vzor ceníku ZP

Vzor objednávky ZP

Vzor protokolu o převzetí objednaného ZP

Vzor protokolu o nepřevzetí objednaného ZP

STÁTNÍ
POZEMKOVÝ
ÚŘAD



PRO VEŘEJNOST

- Informace zadavatele
- Registr smluv
- Upozorňování na nové VZ

ZADÁVACÍ ŘÍZENÍ

- Předběžná oznámení
- Veřejné zakázky
- Vyhledávání
- DNS**
- Veřejné dokumenty

[hlavní stránka](#) » [dynamické nákupní systémy](#) » [DNS 3 - Dynamický nákupní systém k zadávání veřejných zakázek na vypracování znaleckých posudků](#) » [detail dynamického nákupního systému](#)

Dynamický nákupní systém: DNS 3 - Dynamický nákupní systém k zadávání veřejných zakázek na vypracování znaleckých posudků

Informace o dynamickém nákupním systému

Systémové číslo DNS: **P24V00001078**
DNS v režimu zákona: **Ano**
Evidenční číslo ve VVZ: **Z2024-022340**
Lhůta pro žádosti o účast v DNS: **17.06.2024 09:00**
Datum otevření: **17.06.2024**
Datum ukončení: **16.06.2027 23:59**

Fáze dynamického nákupního systému


Zavádění
Probíhá zavedení dynamického nákupního systému.
Dodavatelé mohou ve stanovené lhůtě podávat žádosti o účast.

Kurz oceňování lesa a rostlinstva

36

- na portálu veřejných zakázek E-ZAK Státního pozemkového úřadu <https://zakazky.spucr.cz> byl zveřejněn nový dynamický nákupní systém:
- Název: [DNS 3 - Dynamický nákupní systém k zadávání veřejných zakázek na vypracování znaleckých posudků](#)
Zadavatel: Státní pozemkový úřad
Datum otevření: 17.06.2024
Stručný popis předmětu: Předmětem veřejných zakázek zadávaných v rámci DNS bude vypracování znaleckých posudků pro KPI pro Královéhradecký kraj pro ocenění budov a staveb včetně pozemků s nimi souvisejícími, rybníků včetně součástí, příslušenství a pozemků s nimi souvisejícími. Zadavatel předpokládá zadání znaleckých posudků na níže uvedené části: Kategorie 1: Vypracování znaleckých posudků na ocenění pozemků
Kategorie 2: Vypracování znaleckých posudků na ocenění nemovitosti Ocenění nemovitostí a pozemků je řešeno pro účely převodů nemovitostí dle zákonů č. 503/2012 Sb., č. 92/1911 Sb., č. 229/1991 Sb., č. 219/2000 Sb., a ocenění restitučních náhrad dle zákona č. 229/1991 Sb.

České oceňovací standardy – Institut oceňování majetku – Vysoká škola ekonomická v Praze (vse.cz)

 **INSTITUT
OCEŇOVÁNÍ
MAJETKU**

[O institutu](#) ▾[Dlouhodobé
specializační
studium](#) ▾[Krátkodobé
kurzy a další
akce](#) ▾[Odborná
činnost](#) ▾

[VŠE](#) / [IOM](#) / [Odborná činnost](#) / [Odborné texty](#) / [České oceňovací standardy](#)

[České oceňovací standardy](#)






[Odborné statě](#)

[Stanoviska k vybraným odborným
otázkám](#)

České oceňovací standardy

Institut oceňování majetku pracuje na návrzích českých oceňovacích standardů. V současnosti probíhá diskuse k těmto návrhům.

Pracovní verze návrhů českých oceňovacích standardů ke stažení (soubory Word):

 Úvod k návrhu Českých oceňovacích standardů 32,7 KB	Stáhnout →
 Návrh českého standardu pro oceňování (společná část, verze prosinec 2020) 38,4 KB	Stáhnout →
 Návrh českého standardu pro oceňování obchodních závodů (verze prosinec 2020) 72,8 KB	Stáhnout →
 Návrh českého standardu pro tržní oceňování nemovitých věcí (verze prosinec 2020) 60,9 KB	Stáhnout →
 Návrh českého standardu pro oceňování nehmotného majetku (verze prosinec 2011) 51,1 KB	Stáhnout →

Závěr

Obecně je účelem oceňovacích standardů:

- Udržet vysokou úroveň důvěry veřejnosti v oceňovací praxi.
- Vytvořit předpoklady pro věrohodnost sdělení oceňovatele požadovaných hodnotách a cenách. o

Znalecké oceňovací standardy:

- Zahrnují náležitou péči, způsob tzv. de lege artis, v souladu s obecně uznávanými postupy a standardy daného oboru a odvětví.
- **Zakotvují dobrou praxi.**
- V oboru oceňování věcí nemovitých je celá řada standardů, ty je nutné v rámci oceňování lesů adekvátně modifikovat.

Děkuji za pozornost.