

Směrnice EU pro oceňování majetku ve srovnání s předpisy českými v některých aspektech znalecké činnosti

Jiří Jílek¹

Abstrakt:

Pokusím se v tomto příspěvku porovnat některá ustanovení předpisů pro znaleckou činnost platných v ČR, tedy zákona č. 36 a vyhlášky č.37 z roku 1967 Sb. ve znění novel, s adekvátními, t.j. obsahově nejbližšími odstavci evropských norem pro oceňování (European Valuation Standards z r. 2003, dále „směrnice EVS“). Při tomto srovnání je nutné mít na paměti, že náš zmíněný zákon i vyhláška se týkají znalecké činnosti ve všech oborech, je tedy obecnější, kdežto směrnice EVS je zaměřena jen na oceňování, a to všech druhů nemovitého majetku, výroben a strojního zařízení i obchodního a jiného nehmotného vlastnictví. Její ustanovení jsou proto podstatně podrobnější; věřím, že porovnání bude užitečné.

Vzhledem ke specifice ČR v příspěvku vědomě používám pro obě činnosti pojem znalec.

EVS zpracovala mezinárodní organizace TEGOVA - The European Group of Valuer's Associations (<http://www.tegova.org>) - sídlící v Bruselu a sdružující 40 národních asociací odhadců reprezentující odhadce majetku z 27 evropských zemí. TEGOVA si klade za cíl těmto svým členům pomáhat ve zpracování harmonizujících národních norem v oboru oceňování majetku se zaměřením na

- metodiku oceňování,
- pravidla etiky znaleckého výkonu,
- přípravu a kvalifikaci odhadců.

Směrnici EVS tvoří devět částí - standardy označené S.1 až S.9 - a jejich dodatky. V následujícím porovnání se zaměřím zejména na oddíly S.2, S.3, S.9 EVS, které se zabývají

1. přípravnými kroky před zpracováním posudku,
2. kompetencí znalce,
3. obsahem znaleckého posudku.

Tato problematika, i když zdánlivě formální, je však, jak mnozí z nás již dobře vědí, v praxi velmi závažná:

1. Zadání znaleckého posudku

EVS jednoznačně stanoví, aby objednávka posudku byla zpracována písemnou formou tzv. conditions of engagement, tj. (volně přeloženo) zadáním posudku, které musí obsahovat 15 položek. Nutnost písemného zadání EVS zdůvodňují tím, že se tak docílí přesného a pro obě strany srozumitelného východiska posudku, a také tím, že písemné zadání může být

¹ Jiří Jílek, Ing., CSc., znalec Brno.

později významným dokladem. Posudek se totiž někdy může stát, a to i po mnoha létech, součástí nebo dokonce předmětem sporu či jiného nedorozumění.

Předepsané položky zadání uvádím pro přehlednost ve zkráceném textu, EVS je totiž v jejich popisu velmi důkladná:

- 1.1 Účel, pro který bude ocenění provedeno,
- 1.2 datum, ke kterému má být cena stanovena a které nemůže být pozdější než den dokončení posudku,
- 1.3 přesná identifikace předmětu ocenění,
- 1.4 stav technického vybavení, běžně příslušejícího ke stavbám (přípojek atd.),
- 1.5 metodika stanovení ceny, která bude použita, případně varianty metodiky pro různé části oceňovaného souboru,
- 1.6 vyjádření o shodě s ustanoveními směrnice EVS, zvláštní předpoklady na př. ve vztahu znalce ke klientovi či k oceňovanému majetku nebo v jiných limitujících faktorech, výčet nutných doplňujících šetření,
- 1.7 ve výjimečných případech: dohodnuté, jednoznačně definované odchylky od ustanovení EVS,
- 1.8 údaje o strojním, případně jiném technickém vybavení, které je součástí hodnoceného souboru a nepřísluší ad 1.4,
- 1.9 měna, ve které má být cena stanovena a způsob přepočtu v případě, že výsledek má být určen v jiné měně, než je měna lokality majetku,
- 1.10 ustanovení o tom, že případné zveřejnění posudku nebo částí jeho textu, případně použití posudku pro jiný než ad 1.1 stanovený účel (tzv. third party) musí být nejprve schváleno znalcem; t.j. opatření k zamezení zavádějícího výkladu nevhodným zveřejněním posudku nebo jeho výsledků,
- 1.11 ustanovení o tom, že klient má právo odmítnout nebo omezit jakékoliv snahy o zveřejnění informací o posudku, ke kterým vy znalec přispěl,
- 1.12 ustanovení o právní odpovědnosti znalce za sdělení informací, týkajících se posudku, další fyzické či právnické osobě (tzv. third party v obráceném gardu),
- 1.13 konstatování o tom, zda posudek bude zpracován s předpokladem, že neexistují žádné skryté vady v oblasti životního prostředí a jiných podmínek užívání hodnoceného majetku, nebo zda má být proveden k tomu účelu potřebný průzkum a také stanoveny náklady na odstranění zjištěných nedostatků; ve druhé z těchto variant pak ujednání o tom, zda, případně za jakých podmínek smí znalec přibrat specializované konzultanty pro určení těchto vad a nákladů na jejich odstranění,
- 1.14 rozsah, případně omezení finanční zodpovědnosti klienta za znalcovy pomocné konzultace nebo za jakékoliv placené služby, které by mohly být diskutabilní,
- 1.15 způsob stanovení, nebo předem dohodnutá výše a termín úhrady znalcovy odměny a nákladů v případě, že se nejedná o interního znalce (pozn.: termín „interní znalec“ bude dále definován, jedná se de facto o zaměstnanecký poměr).

Ve zvláštních případech je nutno do zadání posudku navíc uvést:

- 1.16 Konstatování o tom, že ke zpracování posudku jsou v některém směru nedostatečné informace, nedostatečná možnost prohlídky hodnoceného souboru nebo nedostačující čas pro zpracování posudku a s tím související
- 1.17 konstatování o tom, že posudek nebude splňovat ustanovení vyhlášky, pokud ovšem klient na takové odchylce trvá. Dále se uvede ustanovení o tom, že obě předchozí konstatování musí být uvedena při jakémkoliv zveřejnění posudku nebo jeho části.
- 1.18 Informace o tom, že se jedná jen o pomocný posudek či výpočet pro posudek hlavní, s uvedením autora a předmětu tohoto hlavního posudku.
- 1.19 V případě revizního posudku, ať již posuzujícího práci jiného autora nebo dřívější posudek znalce nyní revizí pověřovaného, je nutno kromě kompletního zadání dle bodů 1.1 až 1.15 uvést také důvody posouzení, t.j. i budoucí určení (využití) výsledků revize. Reviznímu znalci se doporučuje, aby věc konzultoval s autorem revidovaného posudku a aby v posudku uvedl, že tuto konzultaci uskutečnil.

V zadání revizního posudku má být uveden také rozsah revize - zda má být na př. posouzena jen vhodnost zvolené metody výpočtu nebo prověřen celý posudek. Do zadání revizního posudku se dále doplní ujednání o tom, že zadavatel nebude zveřejňovat žádné názory, které by mohly vést k poškození pověsti autora revidovaného posudku, a to do té doby, dokud (v případě pochybností nalezených revizí) nebude provedena opakovaná inspekce majetku a další ověřující šetření.

Pozn.: revizními posudky se zabývá podstatná část oddílu S3 EVS.

Předpokládám, že toto zadání posudku o patnácti náležitostech mají znalci, kteří se již nyní předpisem EVS řídí, zpracováno formou určitého předtisku, který jen doplňují nebo precizují rozšířením v těch bodech, kde tato potřeba vyplyne při jednání se zadavatelem.

České zákonné normy znalecké činnosti, platné nejen pro náš, ale i pro jiné obory, nepředepisují nutnost písemného zadání znaleckého posudku a tedy ani jeho obsah, t.j. těchto 15 „conditions of engagement“.

Je zde tedy zcela výrazný rozdíl mezi ustanoveními směrnice EVS a předpisy platnými v ČR.

2. Kompetence znalce, t.j. kvalifikace znalce a jeho nezávislost

2.1 Kvalifikace znalce

Směrnice EVS definuje kvalifikovaného znalce (qualified valuer) v oboru oceňování majetku tak, že se jedná o osobu dobré pověsti, která

- 2.1.1 získala odpovídající stupeň vyššího vzdělání, má nejméně dvouleté praktické zkušenosti v oboru a může prokázat, že si udržuje a zvyšuje odborné vzdělání odpovídajícím typem studia,
- 2.1.2 má dostatečné místní zkušenosti v oceňování předmětného druhu majetku,
- 2.1.3 plní v praxi všechny uznávané právní, etické a smluvní zásady znalecké činnosti,
- 2.1.4 má odpovídající pojištění proti škodě vzniklé ze zodpovědnosti za výsledky znalecké činnosti.

Předpisy platné v ČR se liší tím, že nepředepisují ani to vyšší odborné vzdělání, které (byť nedefinovaně) ad 2.1.1 požaduje EVS a nepožadují také pojištění znalce pro případně způsobené škody. Toto pojištění např. již vyžaduje nový zákon č.382/04 Z.z. Slovenské republiky, který má také přísnější požadavky na odbornost a praxi, než zákonné předpisy ČR. Na druhé straně je ovšem třeba zdůraznit ustanovení § 4 odst. 1 písm. b/ zákona č. 36/1967

Sb., podle kterého mají přednost při jmenování znalcem uchazeči, kteří absolvovali speciální vzdělání pro znaleckou činnost, a požadavek pojištění u koncesované živnosti oceňování majetku podle živnostenského zákona.

2.2 Nezávislost znalce

V české legislativě se používá neméně správného označení „podjatost / nepodjatost“, já jsem se však s ohledem na terminologii i výklad směrnice EVS, která toto kritérium nazývá „independence“, přiklonil k termínu „nezávislost“.

Kvalifikovaný znalec, který m.j. splňuje ad 2.1 uvedené požadavky, může být dle směrnice EVS znalcem externím nebo znalcem interním:

Interní znalec je zaměstnancem, vlastníkem či spoluvlastníkem organizace, která posudek zadává, nebo samostatnou zadávající osobou, externí znalec je naopak osobou, která žádnou z těchto charakteristik nemá. Oba tyto typy znalce - interní i externí - mohou však být nezávislým (t.j. nepodjatým) znalcem.

Za nezávislého znalce (independent valuer) považuje směrnice EVS takového kvalifikovaného znalce, který nemá přímý či prostřednictvím svých partnerů nebo příbuzných i nepřímý finanční zájem na činnosti či majetku zadavatele (nebo naopak) a nemá se zadavatelem žádný výdělečný vztah v současnosti ani v uplynulých dvou letech s výjimkou odměny za znalecké posouzení. Tuto definici obvykle splňují externí znalci, avšak i interní znalci, t.j. pracovníci firmy, která znalci posudek zadává, mohou být dle směrnice EVS znalci nezávislími, pokud

- 2.2.1 je posudek určen výhradně pro interní potřebu zadavatele,
- 2.2.2 je posudek objednan třetí osobou a zaměstnavatel interního znalce nemá na výsledku ocenění aktuální ani potenciální zájem a je tedy jen zprostředkovatelem objednávky,
- 2.2.3 znalec ani jeho rodinní příslušníci nejsou vlastníkem více než 5% akcií firmy zadavatele či vlastníka hodnoceného majetku, ani nepobírají dividendy či jiné výnosy z hodnoceného majetku,
- 2.2.4 znalec nezastává funkci veřejného činitele, ve které běžně dochází nebo může dojít ke střetu zájmů se vztahem k posuzovanému majetku.

Směrnice EVS ukládá, aby každý znalecký posudek obsahoval jednak prohlášení znalce, že je v předmětné věci nezávislým a dále zda je znalcem externím či interním, jednak definice těchto pojmů. Pokud se v některé zemi nepoužívá termínů dle směrnice, má být toto prohlášení uvedeno s termíny místně obdobnými, samozřejmě včetně definic.

V normě S.8 také směrnice doporučuje, aby posudek obsahoval sdělení o tom, že jeho zpracovatel splňuje požadavky směrnice EVS na osobu znalce a ve výjimečných případech byly uvedeny důvody a rozsah případných odchylek od těchto požadavků (tzv. departure provisions).

Evropská směrnice tedy ukládá, aby znalec ve fázi zadání velmi důkladně prošetřil záměry zadavatele s uplatněním posudku a zjistil, zda nehrozí konflikt se zájmy jeho osoby, jeho partnerů či blízkých příbuzných. Pokud možnost takového konfliktu existuje, musí o tom informovat zadavatele. Na něm pak spočívá rozhodnutí, zda zadání nadále platí, i když byl upozorněn, že informace o střetu zájmů musí být v posudku uvedena.

Ve vyjádření kompetenčních požadavků na osobu znalce jsou předpisy ČR ve srovnání se směrnicí EVS podobné. O rozdílech v požadavcích na kvalifikaci jsem se již zmínil, v oblasti nezávislosti (t.j. jinak „podjatosti“) uvádí náš zákon č.36/1967 Sb. v §11, že

znalec nesmí podat posudek, jestliže lze mít pro jeho poměr k věci a k účastníkům řízení pochybnosti o jeho nepodjatosti, tento poměr však blíže nedefinuje, a dále dává znalci s odvoláním na § 100 TR možnost odepřít znalecký výkon v případech, kdy by posouzením mohl způsobit nebezpečí trestního stíhání sobě nebo svým příbuzným. Připomínám znovu, že tento český zákon se týká znalců všeobecně, tedy nejen specialistů na hodnocení majetku.

3. Obsah posudku a zásady jeho formulace

3.1 Obsah posudku

Směrnice EVS doporučuje, aby posudek (valuation certificate) obsahoval minimálně tyto údaje:

- 3.1.1 zadání, datum a účel posouzení, označení zadavatele,
- 3.1.2 metodiku stanovení ceny včetně definice ceny (hodnoty),
- 3.1.3 zatřídění (druh) majetku, který je předmětem hodnocení,
- 3.1.4 identifikaci (popis) majetku, jeho umístění, data a rozsah všech šetření na místě,
- 3.1.5 označení úředního jednání, v rámci kterého byl posudek vyžádán,
- 3.1.6 všechny významné předpoklady posouzení včetně limitujících,
- 3.1.7 přehled venkovního příslušenství a vnitřního technického či jiného vybavení staveb, zahrnutého do hodnocení,
- 3.1.8 konstatování o souladu se směrnicí EVS a o tom, že i národní předpisy pro oceňování jsou či nejsou ve shodě s EVS,
- 3.1.9 jakékoliv další skutečnosti, poznatky či úsudky znalce, významné pro ocenění,
- 3.1.10 signaturu znalce či jeho organizace, datum zpracování.

3.2 Formulační zásady

Směrnice EVS zdůrazňuje při zpracování textu posudků, oceňujících majetek, zejména zásady jednoznačnosti, objektivity, důvěryhodnosti:

- 3.2.1 Svým uspořádáním a dikcí musí být posudek bezpodmínečně jednoznačný, s dostatečným popisem základních údajů (viz 3.1), který vylučuje jakoukoliv možnost nesprávného výkladu textu posudku.
- 3.2.2 Posudek musí být objektivní, jeho zpracovatel musí garantovat vyloučení zájmových konfliktů a jakéhokoliv ovlivnění při šetření (nálezu) i jeho vyhodnocení. Samozřejmě se předpokládá, že znalec nezpracuje, t.j. odmítne zpracovat posudek v případech, týkajících se na př. převodu majetku, ve kterých by mohly vzniknout pochyby o objektivním zpracování.
- 3.2.3 Směrnice doporučuje uvádět v posudku ustanovení (publication clauses), která zakazují zadavateli, aby použil posudek či jeho části k jakémukoliv jinému než při zadání stanovenému účelu a také ustanovení, která nedovolují zpracovateli, aby poskytl posudek, jeho části či informace o něm jakékoliv další fyzické či právnické osobě bez souhlasu zadavatele (confidential clauses).

EVS dále v části S.9 uvádí některé vzory vyjádření, které doporučuje použít k formulaci vybraných technických či smluvních aspektů posudku, neboť je třeba je opakovat, t.j. prakticky ve všech posudcích uplatňovat (model clauses).

České předpisy jsou v nařízeních o obsahu a zásadách formulace znaleckých posudků oproti EVS velmi chudé. Vyhláška č.37/1967 Sb. v §13 pouze předepisuje, že znalec uvede popis zkoumané věci (t.j. nález) a výčet otázek s odpověďmi na tyto otázky (t.j. posudek). Znalecký slib dle zákona č.36/1967 Sb. pak obsahuje prohlášení znalce o „ ... nestranném konání znalecké činnosti“. O obsahu, o neopominutelných konstatováních a o tzv. etických odstavcích posudku není v našich předpisech nic uvedeno.

Závěrem tedy lze konstatovat, že ve všech třech oblastech, na které je tento příspěvek zaměřen, tedy v oblastech zadání posudku, kompetencí znalce i zásad týkajících se obsahu a formulací znaleckého posudku, jsou právní normy platné v ČR oproti směrnici EVS nesporně mnohem méně zavazující a předepisující. Skutečností je, že tato směrnice EVS (tzv. modrá kniha) se týká výhradně znalců a znaleckých posudků, zabývajících se oceňováním majetku. Když však pozorně uvážíme to, co EVS žádá navíc, zjistíme, že při správně stylizovaném zobecnění a s vyloučením některých specifických termínů jsou to ustanovení, která by mohla být formulována jako platná snad pro všechny znalecké obory počínaje pitvou a konče posouzením původu uměleckého díla.

Doporučuji proto, aby tato konference ve svých závěrech navrhla vytvoření komise pro revizi našich zákonných norem, které se - souhrnně řečeno - zabývají etikou i formálními zásadami znalecké činnosti, t.j, zejména zákona č. 36 s vyhláškou č. 37/ 1967 Sb. včetně případných drobných úprav a návazností v souvisejících předpisech, na př. v zákoně č. 151/1997 a vyhlášce č.540/2000 Sb. ve znění novel a to ve smyslu jejich přiblížení ke směrnici EVS v oblastech, které byly v tomto příspěvku pojednány, případně i v dalších ustanoveních, týkajících se znalecké činnosti obecně.

Brno, leden 2006