

NEJČASTĚJŠÍ VADY A NEDOSTATKY ZNALECKÝCH POSUDKŮ

Příspěvek XV. mezinárodní konference soudních znalců – Brno, leden 2006.

ABSTRAKT: *Upozornění na nejčastěji se vyskytující vady a nedostatky znaleckých posudků v oblasti cen nemovitostí a cen stavebních prací z pohledu zkušební komise pro zkoušky certifikovaných expertů.*

VADY A NEDOSTATKY FORMÁLNÍHO CHARAKTERU

Znalecký posudek je dokumentem, který musí mít formu a náležitosti předepsané zákonem a prováděcí vyhláškou (zákon č. 36/1967 Sb. a vyhl. č. 37/1967 Sb.). Je to dokument, který může být použit jako důkaz v soudním řízení a jeho náležitosti musí být přísně dodržovány. Přesto řada znaleckých posudků vykazuje časté nedostatky, zejména v těchto oblastech:

- **Účel posudku.** Znalecký posudek může znalec vypracovat v souvislosti s právními úkony občanů a právnických osob. Zde je důležité, aby právní úkon byl přesně specifikován. Zejména v případech, kdy posudky jsou zadávány občany nebo právníky osobami (nejsou zadány soudem) vyjadřují znalci účel posudku velmi nepřesně a mnohdy tak, že jsou pochybnosti o tom, zda se vůbec jedná o souvislost s právním úkonem. Tak např. účel posudku vyjádřený slovy „stanovení obvyklé ceny stavebních prací“ nevypovídá o souvislosti s žádným právním úkonem. Právním úkonem v tomto případě může být vypořádání dědictví, pojistné události, společného jmění manželů apod., přitom každý právní úkon může vyžadovat jiné oceňovací přístupy a metody.
- **Struktura posudku.** Znalecký posudek má mít část označenou „Nález“ a část „Posudek“. V Nálezu je třeba uvést veškerá zjištění z podkladů i z místního šetření, v části Posudek jsou pak zjištěná fakta hodnocena a zvolenými nebo předepsanými postupy a metodami se z nich vyvozují závěry. V mnoha znaleckých posudcích není tato zákonem předepsaná struktura dodržena.
- **Podklady.** Veškeré použité podklady musí být uvedeny tak, aby nebylo pochybnosti o jejich identitě. Pokud nejsou k posudku přiloženy, je třeba zejména citovat přesné označení, datum a původce (zpracovatele, autora, podepsané osoby apod.) Relevantní zjištění z těchto podkladů uváděná v Nálezu musí mít jednoznačný odkaz na konkrétní podklad, pokud jde o soudní spis, pak je vhodné uvádět číslo listu spisu.

VADY A NEDOSTATKY Z HLEDISKA PŘEZKOUMATELNOSTI POSUDKU

Znalecký posudek musí být přezkoumatelný. Je to důležité zejména při soudních jednáních. Přezkoumatelný posudek je

srozumitelný oběma stranám sporu a je-li takto zpracován, bývá soudní řízení jednoduché, neboť přezkoumatelný posudek je pro soudce pádným důkazem, který žádná ze stran nemůže jednoduše zpochybnit. Posudek, který není zpracován tak, aby byl snadno přezkoumatelný, bývá příčinou zadávání revizních posudků a komplikuje soudní řízení. S tímto vědomím musí znalec přistupovat ke každému posudku, i když není vyžádán soudem nebo státním orgánem, neboť každý znalecký posudek může být někdy u soudu použit i v situacích zdánlivě zcela bezproblémových a neočekávaných.

Z hlediska přezkoumatelnosti je nutno zejména uvádět všechny výpočty nebo alespoň matematické vztahy, na jejichž podkladě byly výpočty provedeny. To se týká zejména výpočtu užitkové plochy a obestavěného prostoru ale stejně dalších hodnot (opotřebení, ceny apod.).

Zde je třeba upozornit zejména na posudky zpracováváné s pomocí různých softwarových produktů, které jsou zcela nepřezkoumatelné a nemohou být tudíž jako důkazní dokumenty u soudu použity. Takové posudky by vůbec neměly být opatřeny znaleckou pečeti. Všechny hodnoty, které vstupují do jakýchkoliv výpočtů musí být zdůvodněny nebo uveden pramen nebo způsob jejich zjištění (měření, konkrétní přezkoumatelný pramen), uveden výpočet, vzorec nebo algoritmus výpočtu.

Důsledná péče o snadnou přezkoumatelnost posudku se vyplatí i znalci samotnému. U posudků v soudním řízení se často stává, že znalec je povolán k podání vysvětlení po roce či více letech a není-li posudek precizně zpracován, sám znalec některé své závěry obtížně vysvětluje nebo zdůvodňuje.

CHYBY PLYNOUCÍ Z POUŽITÍ SOFTWAROVÝCH PRODUKTŮ

Znalecký posudek není výrobkem, který je možno „vyrábět“ automatizovaným způsobem naprogramovanými operacemi. Předmětem každého znaleckého posudku je zcela individuální konkrétní jev, činnost nebo věc (ať již movitá nebo nemovitá) a každý předmět znaleckého posudku proto vyžaduje zcela individuální přístup znalce. Je jistě možné pro určité typy posudků vypracovat určité doporučené standardní postupy, ty však mohou být použity jako vodítko, nikoliv jako „kopyto“.

V současné době je na běžném trhu nabízena řada skvělých softwarových produktů pro oceňování nemovitostí i jiných předmětů či služeb. Zde je třeba rozlišit mezi činností „odhadce“ a „znalce“. Pokud půjde o odhad ceny pro zařazení do nabídky realitní kanceláře, pak mohou být tyto produkty jistě úspěšně použity. Pro znaleckou činnost je však vřele nedoporučuji.

Jejich použití vede k tomu, že v posudku se pak vyskytuje řada údajů a zbytečných stran s informacemi, které nejsou z hlediska zadání posudku relevantní, znalecké posudky jsou zbytečně obsáhlé a zpravidla nepřezkoumatelné nebo obtížně přezkoumatelné. Často však vede mechanické použití SW i k velmi závažným chybám ve znaleckých posudcích. Pokud znalec chybně zadá některou vstupní hodnotu, získá tak zcela chybný konečný výsledek, jehož nesmyslnost často přehlédne, spoléhaje se na své programové vybavení. Argumentace, či spíše omluva znalce při odhalení chyby, „že mu to tak vyšlo“ je pak velmi tristní. Bohužel tyto chyby se v posudcích vyskytují poměrně často.

PROBLÉMY POROVNÁVACÍCH CEN

Porovnávací ceny zpravidla nejlépe zobrazují skutečnou situaci na trhu s nemovitostmi, proto jejich hodnotě přisuzujeme ve znaleckém posudku velkou váhu. Ve znaleckých posudcích předkládaných k certifikačním zkouškám se nejčastěji vyskytují tyto problémy:

- **Neidentifikovatelný zdroj informací.** Pokud znalec použije informace o nabízených nemovitostech z inzerce realitních kanceláří, je nutno uvést konkrétní realitní kancelář a datum inzerce, aby v případě potřeby mohly být informace přezkoumány.
- **Validita cenových informací.** Cenové informace, které znalec zavádí do výpočtu porovnávací ceny, jsou zpravidla různé hodnoty. V zásadě jde buď o ceny z inzerce, požadované nabízejícím vlastníkem nebo realitní kanceláří, někdy bývá na tyto ceny již složena rezervační záloha, nebo jde o ceny, které byly již na trhu realizovány. Zde pak může být zdrojem informace kupní smlouva nebo přímé sdělení účastníků obchodu. Z hlediska validity uvedených cenových informací považují za nejspolehlivější zdroj inzerce renomovaných realitních kanceláří, které operují v daném regionu. Tyto ceny se velmi často na trhu realizují, případně z nich bývá poskytnuta sleva maximálně 5–10 %. S takovouto přiměřenou srážkou z ceny je při výpočtu porovnávací ceny vhodné uvažovat. Málo validní jsou informace o realizovaných prodejkách. Zpravidla jsou to informace důvěrné a ani v případě, že má znalec přístup ke kupní smlouvě, nemusí být cena pravdivá. Cena, na kterou je složena rezervační záloha, je zpravidla nejspolehlivější, cena požadovaná v inzerce přímo vlastníkem je často na úrovni „zbožného přání“ a nedoporučuji s ní vůbec pracovat.
- **Charakter porovnávaných objektů.** Má-li výpočet porovnávací ceny zobrazovat skutečnou situaci na trhu, pak zvolené porovnávané objekty musí být skutečně porovnatelné, to znamená, že jejich porovnávané vlastnosti se nesmí diametrálně lišit. Významná podobnost by měla být alespoň v základních kriteriích jako je lokalita, velikost stavby i pozemku, charakter stavby a stáří stavby a její technický

stav. Základním předpokladem pro použití porovnávací metody je skutečnost, že v daném regionu a v daném čase se s podobnými nemovitostmi skutečně běžně obchoduje. Pokud tento předpoklad není splněn, nemá výpočet porovnávací ceny na podkladě informací o 2 či 3 stavbách, které spolu nemají nic společného, vůbec smysl. V takovém případě je v posudku nutno uvést důvody, pro něž není možno porovnávací cenu vypočítat.

PROBLÉMY VÝNOSOVÝCH CEN

Pro výpočet výnosové ceny v případech ocenění podle cenového předpisu jsou stanovena zcela přesná pravidla a není zde tedy žádný problém. Je třeba pouze vzít na vědomí, že takto vypočtená cena se může od skutečné tržní (obecné) ceny výrazně lišit. Důvody, pro něž tomu tak je, spočívají ve dvou rovinách:

- Při výpočtu podle cenového předpisu pracujeme se skutečně dosahovaným výnosem (tedy současný výnos), při tržním ocenění bychom měli vycházet z budoucích výnosů.
- Při výpočtu podle cenového předpisu pracujeme s pevně stanovenou mírou kapitalizace, která ne vždy koresponduje s konkrétní situací na trhu.

Obě problémové oblasti kladou velké nároky na odbornou erudici znalce, jeho znalosti trhu a schopnost reálně předpokládat budoucí vývoj v dané oblasti, má-li stanovit obecnou tržní cenu. Markantním příkladem může být ocenění bytového domu. Tentýž dům obydlený nájemníky s regulovaným nájemným bude mít tržní výnosovou cenu v určité lokalitě několiknásobně nižší nežli v případě, že bude obydlen nájemníky s tržním nájemným. V Brně se tento rozdíl pohybuje kolem 500 až 700 %. Je jistě logické, že obecná cena domu se v obou případech musí lišit, rozdíl však nemůže být v několiknásobcích. Zde je namístě, aby znalec provedl určitou reálnou prognózu budoucího vývoje výnosů, případně aby diferencoval použitou míru kapitalizace. Je bezpochyby, že investor vkládající prostředky do objektu s regulovaným nájemným je typem spíše konzervativního investora, jemuž jde o bezpečnou dlouhodobou investici a spokojí se tedy s nižší mírou kapitalizace.

Jak je uvedeno, kladou tyto problémy velké nároky na znalce a vnáší do ocenění značně subjektivní pohledy. Odhlédnout však od nich nelze, neboť bychom deformací tržních vztahů v oblasti nájemného přenesli i do oceňování nemovitostí.