

**ODHADCE A KVALIFIKOVANÝ ODHADCE**

VALUER AND QUALIFIED VALUER

*Příspěvek na 12. odborné konferenci Fakulty stavební VUT v Brně „Juniorstav 2010“, únor 2010, Brno.*

**ANOTACE:** *S pojmy jako odhadce, kvalifikovaný odhadce nebo znalec se setkáváme neustále, avšak ne všichni – a to i z řad odborné veřejnosti – vědí, co se opravdu pod těmito termíny skrývá a jaká jsou pro ně kritéria. Jedním z cílů tohoto článku je proto objasnit termíny, které jsou používány k označení osob, zabývajících se oceňováním majetku. Jsou zde uvedena i některá kritéria, která jsou pro dané označení vyžadována, a to buď mezinárodními standardy, nebo některými jinými dokumenty Evropské unie, vztahujícími se k této problematice.*

*V dalších částech se autor snaží objasnit některé formy dalšího vzdělávání odhadců, kvalifikovaných odhadců či znalců a s tím spojené tituly uváděné za jménem, které se v současné době ve světě používají. Tyto tituly, jež v některých případech označují členství v určité oceňovací organizaci, by měly také vypovídat o určité úrovni a kvalifikaci daného odhadce. Proto jsou zde některé z těchto titulů blíže popsány, stejně jako v České republice hojně rozšířená certifikace, která svým významem plní obdobnou funkci.*

**KLÍČOVÁ SLOVA:** *odhadce, kvalifikovaný odhadce, ocenění, požadavky*

**ABSTRACT:** *This paper deals particularly with the meaning of the terms such as valuer or qualified valuer from the view of international and European standards, Czech law and some documents of the European Union related to this subject. The second part tries to clarify some of the professional titles that are currently used worldwide as indicators of certain level of qualification and experience of valuers and their valuation proficiency.*

**KEYWORDS:** *valuer, qualified valuer, valuation, requirements*

## 1. ÚVOD DO PROBLEMATIKY

S pojmy jako odhadce, kvalifikovaný odhadce nebo znalec se setkáváme neustále, avšak ne všichni – a to i z řad odborné veřejnosti – vědí, co se opravdu pod těmito termíny skrývá a jaká jsou pro ně kritéria.

V rámci České republiky se převážně setkáváme s pojmy znalec a odhadce. Tyto dvě základní profese týkající se oceňování majetku v České republice laická veřejnost často nerozlišuje. Přitom rozdíl mezi znalcem a odhadcem je zřejmý už z hlediska zákonů, které se vztahují k jednotlivým činnostem. Jedním ze základních zákonů pro jmenování a činnost znalce je zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, zatímco podmínky výkonu profese odhadce majetku upravuje především zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Z výše uvedených zákonů jsou jasné alespoň základní rozdíly. Znalecká činnost není živností, jako je tomu v případě odhadce. Znalec musí být pro svoji činnost jmenován, na rozdíl od odhadce, kterému stačí ohlásit příslušnou živnost, pokud ovšem splňuje zákonem stanovené požadavky. Avšak nejpodstatnější odlišnost spočívá především v tom, že pouze soudní znalec je oprávněn

vykonávat znaleckou činnost před státními orgány. Může také provádět znaleckou činnost pro potřebu občanů nebo organizací, musí ale jít o potřebu spojenou s právními úkony těchto subjektů. V opačném případě se nejedná o znalecký posudek, ale pouze o posudek či vyjádření se k problému. Problematika znalce a znalecké činnosti z hlediska právních norem České republiky není hlavním tématem tohoto článku, a proto je zde zmíněna jen okrajově s cílem vytvořit ucelený pohled na věc [1].

Zatímco výše uvedené termíny se v České republice běžně používají, s pojmem kvalifikovaný odhadce se v současné době setkáme spíše jen v souvislosti s mezinárodními předpisy a standardy pro oceňování majetku. Proto si autor tohoto článku klade za cíl zejména objasnit význam slova kvalifikovaný odhadce z hlediska mezinárodních oceňovacích standardů a organizací.

## 2. ODHADCE A KVALIFIKOVANÝ ODHADCE Z HLEDISKA MEZINÁRODNÍCH STANDARDŮ

Pro výklad uvedených termínů jsou stěžejní dva hlavní standardy mezinárodních organizací, a to mezinárodního výboru pro oceňovací (ohodnocovací) standardy IVSC [The International Valuation

Standards Committee] a evropské společnosti odhadcovských asociací TEGoVA [The European Group of Valuers Associations], které jsou ve světě uznávány a jejichž cílem je především dosáhnout celosvětové harmonizace v oblasti oceňování majetku. Jedním ze způsobů, kterým se snaží tyto organizace dostát svých závazků, je právě objasnění terminologie užívané v těchto profesích.

Prvním z těchto standardů je standard IVS 2007 [International Valuation Standards], který vydala organizace IVSC, a druhým je v současné době nejaktuálnější standard EVS 2009 [European Valuation Standards], vydaný organizací TEGoVA [6][7].

### 2.1 Standardy IVS

Standardy IVS 2007 neřeší otázku kvalifikovaného odhadce, jako je tomu u standardů EVS 2009, pouze v rámci profesního kodexu definují odhadce jako osobu, která má k oceňování majetku potřebnou kvalifikaci, schopnosti a zkušenosti. Je zde samozřejmě uvedeno, že právní předpisy některých států stanoví jako podmínku pro zahájení činnosti odhadce udělení licence nebo certifikace nezávislým orgánem [2].

Jednotlivá kritéria základní definice jsou samozřejmě blíže specifikována, avšak ne zrovna vyčerpávajícím a detailním způsobem. Pokud rozšíříme tuto definici o veškeré další informace, tak ze standardů vyplývá, že odhadcem by měla být osoba s dobrou pověstí, která:

- dosáhla požadovaného vysokoškolského vzdělání v daném oboru v akreditovaném vzdělávacím zařízení nebo rovnocenné vysokoškolské vzdělání;
- má přiměřenou praxi a je způsobilá v oceňování (ohodnocování) příslušné kategorie majetku na trhu;
- zná metody potřebné ke spolehlivému ocenění majetku, rozumí jim a umí je správně používat;
- je členem uznávané národní profesní oceňovací organizace;
- v průběhu své praxe se zúčastňuje programu odborného vzdělávání;
- dodržuje všechny požadavky profesního kodexu standardů IVS [2].

Z výše uvedeného není například zcela jasné, jaké zkušenosti jsou konkrétně požadovány nebo jak dlouhá by měla být praxe v případě dosažení daného typu vzdělání.

Je však třeba poznamenat, že ve standardech IVS jsou v souvislosti s profesním kodexem a otázkou nezávislosti uvedeny ještě další dva termíny, a to interní a externí odhadce. Interním odhadcem je odhadce, který je zaměstnán buď v podniku, který posuzovaný majetek vlastní, nebo v účetní firmě, která je zodpovědná za přípravu finančních zpráv a výkazů. Tito odhadci sice splňují podmínky nezávislosti a objektivnosti dle kodexu IVS, avšak při určité formě zadání přesto nemohou vystupovat jako nezávislí odhadci. V těchto případech je zapotřebí, aby byl zpracováním pověřen externí odhadce, který není v žádném vztahu ani s klientem nebo osobou pověřenou jeho zastupováním, ani s předmětem ocenění. Tyto podmínky se týkají i dalších spolupracovníků odhadce [2].

### 2.2 Standardy EVS

Standardy EVS 2009 se věnují otázce kvalifikovaného odhadce podstatně více než standardy IVS a TEGoVA v nich i blíže

specifikuje podmínky týkající se vzdělání, např. MER [Minimum Educational Requirements]. Tyto podmínky bezesporu přispívají k lepšímu porozumění požadavkům nutným k výkonu profese a zároveň eliminují prostor k možnosti rozdílného výkladu jednotlivých kritérií [7].

Kvalifikovaným odhadcem je podle standardů EVS 2009 osoba, která je zodpovědná za přípravu ocenění a dohled nad ním a která nese odpovědnost za toto ocenění, za obsažené finanční údaje a také za další schválené účely. Dále by podle této definice, která se vztahuje také na odhadce pracující pro oceňovací společnosti, měla mít tato osoba dobrou pověst a měla by být schopna prokázat, že:

- má jednu z možností:
  - akademický titul, diplom z postgraduálního studia nebo jiný uznávaný doklad o vysokoškolské nebo odborné kvalifikaci zaměřené na oceňování majetku, který splňuje minimální požadavky na vzdělání (MER) stanovené organizací TEGoVA, a alespoň dva roky praxe v oceňování majetku ve spojení s neustálým udržováním a zvyšováním svých znalostí prostřednictvím relevantního programu dalšího vzdělávání;
  - dlouholetou odpovídající praxi;
  - provedeno alespoň dvacet písemně vypracovaných ocenění nemovitého majetku za poslední dva roky, nebo jinak splňuje požadavky na udělení statusu REV [Recognised European Valuer], který zavedla rovněž organizace TEGoVA, aby mohla označovat (certifikovat) odhadce, kteří splňují vyšší kritéria než MER [Minimum Educational Requirements];
- má dostatečné místní znalosti a zkušenosti v oceňování nemovitého majetku v dané lokalitě a kategorii majetku, který je předmětem ocenění. V případě, že některé znalosti nemá, musí to klientovi oznámit před přijetím zakázky na ocenění, a pokud i přesto klient souhlasí, tak zajistit dodatečnou kompetentní osobu, která tyto znalosti má;
- má licenci k vykonávání činnosti odhadce nebo je členem profesní organizace, pokud to vyžadují právní předpisy daného státu;
- splňuje veškeré zákonné, regulační, etické a smluvní podmínky vztahující se k ocenění;
- vykonává svou činnost v souladu s předpisy a kodexem profesní praxe členských organizací TEGoVA, ke kterým odhadce patří a které mají zajišťovat dodržování minimálních standardů doporučených profesním kodexem TEGoVA u svých členů, pokud by to nebylo v rozporu s právními předpisy daného státu nebo EU;
- má pojištění profesní odpovědnosti za škodu přiměřeně prováděné oceňovací činnosti, pokud je takové pojištění komerčně dostupné a je požadováno členskou organizací [3] [4].

### 3. EVROPSKÁ DEFINICE ODHADCE MAJETKU

Definici majetkového odhadce uvedla Evropská komise v roce 1997 v pokynech členským státům v souvislosti se stanovením minimální prodejní ceny nemovitostí ve veřejném vlastnictví, která neobsahuje

prvky státní podpory ve prospěch kupujících. Tato definice se příliš neliší od již výše uvedených definic a majetkový odhadce je v ní definován jako osoba s odpovídajícím vysokoškolským vzděláním a odpovídající praxí. V Úředním věstníku Evropské unie je uvedena v češtině v tomto znění:

*„Majetkovým odhadcem se rozumí osoba s dobrou pověstí, která získala odpovídající akademický titul v uznávaném vzdělávacím zařízení nebo má rovnocennou vysokoškolskou kvalifikaci, má přiměřené zkušenosti a je způsobilá v oceňování pozemků a staveb podle místa a majetkové kategorie. Jestliže v některém členském státě neexistují odpovídající zavedené vysokoškolské kvalifikace, měl by být majetkový odhadce členem uznávané profesní organizace zabývající se oceňováním pozemků a staveb a být jmenován soudy nebo orgánem s rovnocenným statutem a vlastnit přinejmenším uznávané osvědčení o středoškolském vzdělání a být vyškolen na dostatečné úrovni s nejméně třemi lety praxe v oceňování pozemků a staveb a se znalostmi oceňování pozemků a staveb v dané lokalitě [5].“*

Uvedené pokyny, včetně této definice, byly rozšířeny na všechny státy EFTA (EFTA Surveillance authority decision, Úř. věst. L 137, 8. 6. 2000, s. 28) [4].

#### 4. VZDĚLÁVACÍ INSTITUTE A ORGANIZACE

Způsob vzdělávání odhadců, kvalifikovaných odhadců či znalců je ve světě odlišný stejně jako zvyšování jejich kvalifikace během praxe nebo jejich certifikace. V této souvislosti se také můžeme setkat s nepřeberným množstvím titulů označujících kvalifikovaného odhadce nebo člena určité oceňovací organizace, které by ve většině případů měly zajišťovat určitou úroveň znalostí a zkušeností daného odhadce. Tyto tituly uváděné za jménem zatím mají převážně zahraniční znalci, ale samozřejmě je má možnost získat i český znalec nebo odhadce, což se několika desítkám znalců již podařilo. Orientace v těchto titulech je pro běžného odhadce dosti komplikovaná, proto bych zde chtěl nastínit alespoň ty základní, se kterými se běžně znalec či odhadce může setkat.

Jedním z nejčastějších titulů je MRICS (Member – člen), který uděluje svým členům Královská instituce diplomovaných odhadců [Royal Institution of Chartered Surveyors] – RICS. Tato nezávislá profesní organizace, která byla založena v roce 1868 ve Spojeném království, v současné době sdružuje přes 100 tisíc odborníků v oblasti nemovitostí a má své zastoupení v mnoha zemích světa, včetně České republiky (od roku 2006). RICS tvoří 17 odborných skupin, z nichž jedna se zabývá oceňováním majetku. Tento členský titul mimo jiné garantuje podobně jako certifikace určitou úroveň znalostí a zkušeností v oblasti oceňování majetku, ale nejde o akademický titul, který lze získat vysokoškolským studiem. Ve Velké Británii má student po bakalářském studiu možnost studovat v jednoletém magisterském programu zaměřeném na oceňování nemovitostí a získat titul MA nebo MSc., což je obdoba našeho titulu Ing, avšak s tím rozdílem, že v České republice trvá magisterský program zpravidla o rok déle. Titul MRICS je však spojen až s členstvím v organizaci RICS a s dalším profesním vzděláváním. Základním členským titulem je MRICS, přičemž

v případě splnění veškerých podmínek RICS a dosažení potřebné praxe lze získat titul FRICS (Fellow – společník), což je v RICS nejvyšší možná úroveň vzdělání, odbornosti a kvalifikace [8].

Obdobou titulu MRICS je v současné době například již výše uvedený titul uznávaného evropského odhadce, označovaného titulem REV [Recognised European Valuer], který zavedla organizace TEGoVA pro jednotlivé odhadce svých členských organizací, aby rozlišila znalce a odhadce splňující vyšší požadavky na vzdělání a praxi, než uvádí MER [Minimum Educational Requirements], což jsou minimální požadavky na vzdělání specifikované touto organizací. Platnost titulu je 5 let, poté musí znalec či odhadce požádat o obnovení titulu. Pokud však podmínky pro obnovení titulu nesplní, jeho titul s okamžitou platností zaniká. Přesné podmínky u MER a REV jsou veřejně dostupné na stránkách organizace TEGoVA, a proto ani nemá smysl je zde detailněji rozvádět [4][7].

#### 5. CERTIFIKACE

Další možností, jak zaručit určitou úroveň znalostí a zkušeností znalců a odhadců majetku, je odborné veřejnosti v České republice dobře známá certifikace. Certifikace se provádí v mnoha státech EU, a to zejména tam, kde je to vyžadováno národními předpisy. Za tímto účelem také vznikají v jednotlivých státech certifikační orgány, které by měly působit v souladu s evropským standardem EN45013, který se v roce 2006 stal světovým standardem a je označován jako ISO/IEC 17024. Akreditaci k této certifikaci poskytují národní certifikační orgány (v ČR Český institut pro akreditaci, o.p.s. – www.cia.cz).

Certifikační orgány, mezi které například patří také Certifikační orgán Ústavu soudního inženýrství VUT v Brně, by měly vystupovat jako nezávislé a objektivní strany prokazující vydaným certifikátem, že jmenovaná osoba je způsobilá vykonávat činnost v oboru, pro který byla certifikována. Platnost tohoto certifikátu je omezená stejně jako v případě titulu REV, a proto je nezbytná recertifikace certifikačním orgánem, čímž by mělo být zajištěno neustálé udržování a aktualizování profesionálních znalostí znalců a odhadců v daném oboru [9].

#### 6. ZÁVĚR

Ať už se tedy jedná o certifikaci nebo získání označení REV nebo jiných titulů, je jasné, že pokud znalec nebo odhadce nebude splňovat neustále se zvyšující kritéria kladená na tuto činnost, přestane být v dané oblasti vyhledávaným odborníkem nebo v horším případě, pokud tyto kritéria budou dána zákony, nebude moci činnosti týkající se oceňování majetku vůbec vykonávat.

Další vzdělávání, splňování různých kritérií nebo neustálá certifikace nepatří zrovna k oblíbeným činnostem znalců a odhadců, avšak každý z nich by si měl uvědomit, že v konečném důsledku je to pro jejich obor velmi důležité, a to především proto, aby se touto činností zabývali zejména lidé, kteří ji rozumí, jsou ochotni se dále vzdělávat, ale hlavně o ni mají zájem.

7. LITERATURA

- [1] BRADÁČ A., KLEDUS M., KREJČÍŘ P. a kol.: *Úvod do soudního znaleství*. Akademické nakladatelství CERM. Brno, 2004, 220 s. ISBN 80-7204-365-X
- [2] INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COMMITTEE. *International Valuation Standards Eight Edition*. IVSC, Londýn, 2007, 462 s. ISBN 978-0-922154-94-4
- [3] TEGoVA. *European Valuation Standards Fifth Edition*. TEGoVA and Estates Gazette, Londýn, 2003, 402 s. ISBN 0-7282-0414-2
- [4] TEGoVA. *European Valuation Standards Six Edition*. TEGoVA, Brusel, 2009, 98 s. ISBN 978-90-9024138-8
- [5] Sdělení Komise o prvcích státní podpory při prodeji pozemků a staveb orgány veřejné moci, Úř. věst. C 209, 10. 7. 1997, s. 3.
- [6] <http://www.ivsc.org>
- [7] <http://www.tegova.org>
- [8] <http://www.joinricsineurope.eu>
- [9] <http://www.usi.vutbr.cz/index.php?menu=3&submenu=1>

Recenze:  
Ing. Helena Lopourová  
Ing. Petr Čech