

Reality: degradace znalecké činnosti



Author: Jaroslav Novotný | Published: 29.03.2012

Kdo je vlastně tím znalcem? Je to člověk problematiky znalý, zkušený odborník, praktik i teoretik, nebo je to znalec jmenovaný nějakým administrativním orgánem? Laik má zažitě a v praxi obvykle požaduje ocenění od znalce tzv. úředního, tedy znalce „s kulatým razítkem“. Budí to vážnost a v povědomí laické veřejnosti převládá názor, že to je to pravé a správné ocenění pro jakýkoliv účel a má punc věrohodnosti. Pravda je, že často je pro ten či onen úkon posudek soudního znalce nezbytný.

Znalce či znalecké ústavy v tom administrativním slova smyslu jmenují krajské soudy či ministerstvo spravedlnosti. Drtivou většinu praktických úkonů však tito znalci provádějí pro potřebu daňovou, tedy resortu financí a pro potřeby jiných obchodních transakcí. Pro potřeby tzv. jiných transakcí mnohdy však stačí ocenění zpracované oceňovatelem, který podniká na základě živnostenského oprávnění. Tito oceňovatelé by však také měli být v pravém slova smyslu praktickými znalci trhu a prostředí.

Znalecká inflace

Často si kladu otázku, zda je skutečně nutné tak plýtvat termíny znalec a znalecký, jak se jimi podle mého názoru v současnosti plýtvá. Nejsou tím tyto pojmy degradovány? Proč posudek pro daně nemůže zpracovat nějaký úředník podle „formulářového předpisu“, který mu předepíše resort financí nebo proč se daně nevyměřují podle skutečně realizovaných kupních cen? Nebo proč posudek pro účel zpeněžení nemovitého majetku formou dražby či exekuční dražby dělá znalec, jehož posudek jeví znaky, že o trhu ví jen to, že se tam prodává zelenina?

Nechci se opravdu nikoho dotknout nebo zesměšňovat. Ve svých odborných a podnikatelských aktivitách ovšem prakticky denně přicházím do styku s různými oceněními a ve velké většině od těch znalců, jmenovaných soudy, jejichž úroveň a vypovídací schopnost je velice rozdílná. Jednou je pro dražbu v exekuci použít posudek pouze s administrativní cenou, jindy je to pokus o cenu obvyklou či tržní hodnotu. Obdobně tomu bývá pro jiné typy dražeb, případně jiné typy zpeněžení nemovitého majetku apod.

Nejlepší znalec - trh

V drtivé většině zpeněžení formou dražby je však v praxi celkem jedno, jak bylo oceněno tzv. nejnižší

podání - trh si výslednou cenu určí sám. Znaleckou čest však obecně degraduje, když posudek, v tomto případě konkrétně opět ze stránek exekutorské dražby, zpracoval soudní znalec tak, že provedl tzv. vyhláškové ocenění administrativní cenou a aby se přiblížil trhu, tak ve dvou větách konstatoval, že dva obdobné pozemky byly nabízeny na internetovém realitním serveru za ty či ony ceny a že mu starosta obce potvrdil, že taková úroveň cen v místě opravdu existuje.

Nemyslím si, že by úspěšnost dražby byla tímto posudkem nějak ovlivněna. Kladu si však otázku, zda tím znalcem jsou realitní servery a starosta, nebo ten podepsaný znalec s razítkem. Přitom je to poměrně běžná praxe. Pokud si takový posudek přečte jenom trochu ekonomicky vzdělaný člověk, co si asi o jeho hloubce a úrovni pomyslí? Vždyť snad každý už ví, že nabídkové ceny realitních portálu jsou často jen zbožným přáním prodávajícího a skutečně realizovaná cena bude zjevně někde jinde. Zajímalo by mne, zda by takový znalec souhlasil, aby mu v rozvodovém vypořádání majetku dělal posudek pan starosta a realitní server.

Možná je jistým návodem řešení, jak si s touto problematikou prozatím poradily naše banky. Vypracovaly si své metodické oceňovací přístupy a obchodní postupy, najmenovaly si své odhadce. Neříkají jim ale znalci, přestože jimi často jsou, jak v tom praktickém, tak i administrativním slova smyslu. Jistě můžeme o metodikách či reálnosti odhadnutých hodnot těchto odhadů polemizovat, jsou to však ocenění, která bankovní sféra akceptuje, protože splňují jejich potřeby - a podle mého názoru znaleckou činnost nedegradují, protože si na ni nehrají.

Novela pomohla, ale ...

Oceňování nemovitostí by zasloužilo důkladnější revizi a komplexnější posouzení. Loňská novela zákona o znalcích a tlumočnících je sice evidentně vedena snahou přizpůsobit se novým podmínkám, nikoli vždy však hrozba sankcí zvýší kvalitu. Vychází také najevo, že nikoli vždy je třeba mít pro ten který účel na posudku razítko soudního znalce tak, jak to mnohdy administrativa požaduje. Možná by si trh sám našel cestu a oceňovatele rozvrstvil do několika skupin použitelnosti. Pro znalectví jako takové je však degradující, pokud razítka soudních znalců zdobí mnohdy opravdu kuriózní posudky. Myslím si, že pro potřeby soudů a úzce specifických problematik je žádoucí, aby fungovala jistá skupina „opravdových“ znalců. Pro vše ostatní mohou působit v oboru vzdělaní odborníci oceňovatelé, kteří nesou na trh své znalosti, zkušenosti a fundovanost, která nemusí být ozdobena zrovna lvíčkem na razítku. Vždyť nešikovného truhláře se špatnou pověstí také nikdo neosloví.

Autor je spolumajitelem realitní kanceláře RAK a prezidentem Asociace realitních kanceláří ČR.

29.03.2012 09:55, Jaroslav Novotný