

The expert activity certification process in the Germany

Znalecký certifikačný proces v Nemeckej republike

Štefan Majtán, Veronika Littvová¹

Abstract

This article deals with the expert activity, which has not been developed within a vacuum environment. It reflects a comprehensive and unique cultural essence of each and every country and is always affected by another unique culture of other countries. The individual countries have different expectations, national legal systems, standards, fiscal system and of course dynamically different evolving political and social situation, which has undeniable impact on production, service and ownership of property and its usage. The target of this paper is to point out the expert activity and certification process of the German Republic.

Key words

expert activity, expert, certification process

JEL Classification: C81, D72

Úvod

Vykonávanie znaleckej činnosti je v podmienkach Nemecka z časti upravované právnou úpravou. Nemecká právna úprava znaleckej činnosti spadá do problematiky stavebného zákona „Baugesetzbuch“, ktorý obsahuje smernice a direktívy týkajúce sa zastrešujúcich organizácií, definuje pojem trhovú hodnotu² a odporúča na ďalšie pravidlá³. Podľa tohto zákona má každý samosprávny okres vytvoriť znaleckú komisiu „Gutachterausschuss“⁴. V nadväznosti na tieto úvodné informácie sa v príspevku zameriavame na vzdelávací a certifikačný proces, ktorý uchádzač o status znalca potrebuje absolvovať. Cieľom príspevku

¹ prof. Ing. Štefan Majtán, PhD. Katedra podnikovohospodárska, Fakulta podnikového manažmentu, Ekonomická univerzita v Bratislave, Dolnozemská cesta 1/b, 852 35 Bratislava majtan@euba.sk, Ing. Veronika Littvová, Katedra podnikovohospodárska, Fakulta podnikového manažmentu, Ekonomická univerzita v Bratislave, Dolnozemská cesta 1/b, 852 35 Bratislava, veronika.littvova@euba.sk. Príspevok je súčasťou riešenia projektu č. 1/0384/10 roky 2010-2011 "Nové prístupy k ohodnocovaniu podnikov v podmienkach súčasných globálnych procesov." v rozsahu 100%.

² pozn.: V Nemecku sa na označenie trhovú hodnotu používajú dva pojmy: Verkehrswert a Marktwert. Oba pojmy označujú totožnú problematiku.

³ vlastné spracovanie a preklad podľa kapitoly 3, článku 192 Baugesetzbuch dostupného na IUS. *Baugesetzbuch* [online]. [Cit. 03.09.2010] Dostupné na internete:

<<http://www.iuscomp.org/gla/statutes/BauGB.htmff>>.

⁴ pozn.: vlastné spracovanie a preklad podľa článku 192 Baugesetzbuch dostupného na IUS. *Baugesetzbuch* [online]. [Cit. 03.09.2010] Dostupné na internete: <<http://www.iuscomp.org/gla/statutes/BauGB.htmff>>.

je priblížiť tieto aspekty znaleckej činnosti Nemeckej republiky. Príspevok je rozdelený do súvisiacich častí so zameraním na vzdelávanie a certifikačný proces.⁵

1. Vzdelávanie uchádzača

V Nemecku je znalecká činnosť v oblasti odhadu hodnoty známa pod názvom ohodnocovanie „Immobilienbewertung“. Odhadci, vykonávajúci odhady z oblasti hodnoty nehnuteľností, majetku, podniku, daní, financií a kontroingu sú označovaní statusmi „Immobilienbewerter“ alebo „Gutachter“. Po získaní vzdelania je možné ich označovať pojmom úradný expert „Sachverständiger“ a až po získaní certifikácie pojmom znalec „Öffentlich bestellter“. Prostredníctvom organizácií „Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter sachverständiger“ a „Bund der öffentlich bestellten vermessungsingenieure“, je možné získať status REVTM vydávaný prostredníctvom TEGoVA. Označenie statusom znaleckej činnosti bolo v minulosti vysoko cenené a pre vykonávanie znaleckej činnosti predstavovalo najvyššiu známku kvality. V súčasnosti stráca titul na svojej hodnote. Význam má pri súdnych pojednávaniach, ale nie je všeobecne vyžadovaný ani v súdnom konaní, ani pri znaleckej činnosti. Vzdelanie znalcov je na vysokoškolskej úrovni ako súčasť inžinierskeho štúdia v zameraní na geodéziu, ekonomické smery alebo architektúru. Vzdelávanie znalca je vo všeobecnosti zamerané týmito smermi:

- lokálne analýzy trhu a reporty,
- analýzy a reporty o regionálnych a globálnych trendoch,
- analýzy portfólií a investičné stratégie,
- obchodný informačný servis,
- konzultačné služby na mieru.

Od roku 1992 Immobilienakademie na European Business School v Oestrich-Winked a Berlíne ako aj The Royal Institution of Chartered Surveyors poskytujú vzdelávanie svojich uchádzačom o status špecialistu REVTM. Formou vzdelávania sú postgraduálne kurzy z oblasti podnikania, bankovníctva a investovania. Zmeranie kurzov je zobrazené v tabuľke č.1.

NÁZOV KURZU A POPIS		ZAMERANIE KURZU	PODMIENKY ZÁPISU NA KURZ	TITUL
Ekonomika nehnuteľností				
▪ všetky fázy životného cyklu nehnuteľnosti, ▪ funkčné aspekty reálneho riadenia investícií nehnuteľností a financovania, ▪ strategické, firemné, verejné a súkromné správy	▪ základy ekonómie ▪ obchodné podmienky ▪ projekt rozvoja a plánovania ▪ stavebné riadenie projektov ▪ oceňovanie nehnuteľností a účtovníctvo	▪ titul z univerzity alebo vysokej školy⁶ ▪ alebo preukázanie požadovanej kvalifikácie inou kvalifikovanou prípravou alebo vzdelávaním a odbornou praxou	Real Estate Economics (IRE BS)	

⁵ pozn.: informácie prezentované v príspevku sú súčasťou vypracúvania dizertačnej práce „Ekonomické znanectvo – súčasnosť a perspektívy rozvoja v Slovenskej republike a vo vybraných krajinách“

⁶ pozn.: V študijných programoch obchodná administratíva, ekonómie, práva, územného plánovania, architektúry, strojárstva, a pod.

	▪ investície do nehnuteľností ▪ komerčné a rezidenčné nehnuteľnosti		
Executive MBA			
▪ znalosť angličtiny ▪ informácie o trhu v medzinárodnom kontexte	▪ všeobecný manažment ▪ interkulturálny manažment ▪ účtovníctvo a dane ▪ investície a financie ▪ Ekonomika ▪ medzinárodné podnikanie ▪ ekonomika nehnuteľností	▪ vstupný test⁷ ▪ preukázanie min. 3rokov vzdelávania⁸ ▪ min. päť rokov profesionálnej praxe v oblasti realít a súvisiacich odvetví ▪ preukázateľné jazykové zručnosti v angličtine	udelenie magisterského titulu
Komerčné nehnuteľnosti			
▪ znalosť realitného priemyslu ▪ znalosti o vývoji a riadení maloobchodných nehnuteľností	▪ základy ekonómie a obchodu ▪ architektúra a dizajn ▪ financovanie a lízing ▪ centrum manažmentu a trendy pre komerčné nehnuteľnosti	▪ podmienky nie sú definované ▪ kurzy sú zamerané na odborníkov zo stavebníctva, realitných a finančných agentúr ▪ vývojárov, konzultantov, maklérov, vedúcich stredísk, mestských správcov nehnuteľností	"správca nehnuteľnosti" IRE BS / GCSC
Real Estate Investment Analyst			
▪ know-how z oblasti realít s nástrojmi finančných analytikov a investorov ▪ medzinárodné trhy s nehnuteľnosťami	▪ medzinárodný trh nehnuteľností ▪ kapitálové trhy ▪ obchodné modely účastníkov trhu ▪ investície a analýza ▪ portfólio manažment	▪ absolventi vysokých škôl s trojročnou praxou	Certified Real Estate Investment Analyst (DVFA/ IRE BS)“ CREA®
Real Estate Asset Management			
▪ interdisciplinárne poznatky	▪ ekonomika a manažment nehnuteľností	▪ odborníci zo spoločností, ktoré pôsobia ako	Real Estate Asset Manager (IRE BS).

⁷ pozn.: Vstupný test pozostáva z vypracovania prípadovej štúdie a samotného písomného testu

⁸ pozn.: Vzdelávanie je nutné absolvovať v oblasti ekonómie, práva, územného plánovania, architektúry, stavebného inžinierstva a pod na univerzite, vysokej škole

funkcie a procesy potrebné pre optimalizáciu výkonu	- transakcie manažmentu - vytváranie hodnôt stratégie	inštitucionálni investori	
Ohodnocovanie podniku			
- manažment nehnuteľností a podnikový manažment - právne vzťahy a financovanie - strategická správa nehnuteľností - operačná správa nehnuteľností	- vedomosti o lokalizácii - realitné účtovníctvo - firemné financovanie nehnuteľností - správa portfólia nehnuteľností - porovnávanie a tvorba skutočných cien z prevodu nehnuteľností	odborníci v oblasti nehnuteľností priemyslu, obchodu a služieb	Real Estate Manager (IRE BS).

Tabuľka č. 1 Zameranie vzdelávacích kurzov v Nemeckej republike⁹

Banky, ktoré využívajú služby odhadcov poskytujú vnútropodnikové vzdelávanie, podľa toho, ktorú oblasť potrebujú pokryť. V tabuľke č.2 sú definované organizácie, ktoré poskytujú prípravné kurzy pre proces certifikácie. Tieto organizácie vyučujú fundamentálne vedomosti z oblasti ohodnocovania používaním modelových kníh. Navštevovanie týchto kurzov je dobrovoľné a nie je povinné pre účasť na certifikačnej skúške.

ORGANIZÁCIA	ZAMERANIE KURZU
Akademie Deutscher Genossenschaften „ADG“ ¹⁰	- aktuálne trhové podmienky a budúce vývojové trendy a ich vplyv na hodnotu - riadenie hodnoty - definovanie foriem obchodných operácií a ich osobitosti v ohodnotení so zameraním na prenájom, analýzy, fondy, výnosy, trendy - systematická príprava na certifikáciu pomocou príkladov a cvičení - kontrola a hodnotenie výsledkov, praktické tipy pre úspešný test
Deutsche Sparkassenakademie ¹¹	- ohodnocovanie, - trhová hodnota, - metódy ohodnocovania, - zabezpečenie úverov zabezpečených hypotékami,

⁹ Zdroj: vlastné spracovanie a preklad podľa výsledkov dotazníkového prieskumu a IREBS. *Reglement* [online]. [Cit. 09.02.2011] Dostupné na internete: < <http://www.irebs-immobilienakademie.de/>>.

¹⁰ vlastné spracovanie a preklad podľa ADG. *Immobilien-geschäft*[online]. [Cit. 03.09.2010]. Dostupné na internete: < http://www.adgonline.de/adg_online/Service/Jahresprogramm/10_Immobilien.pdf >.

¹¹ vlastné spracovanie a preklad podľa Deutsche Sparkassenakademie. *Übersicht* [online]. [Cit. 03.09.2010]. Dostupné na internete: < <http://www.deutsche-sparkassenakademie.de/veranstaltungen/thematische-veranstaltungsuebersicht/immobilien/immobiliengutachterDez2010.html> >.

	▪ expertízy v ohodnocovaní nehnuteľností, trh nehnuteľností v Nemecku, ▪ špeciálne položky na majetku, ▪ základy ekonómie a podnikania, ▪ európske trhy s nehnuteľnosťami a ich hodnotenie
Frankfurt School of Finance & Management ¹²	▪ hypotekárne úvery, ▪ legislatíva, ▪ overovanie hodnovernosti, ▪ charakteristika jednotlivých typov majetku
VÖB-Service GmbH ¹³	▪ rozvoj a plánovanie nákladov, ▪ prístupy k ohodnocovaniu, ▪ základy ekonómie ▪ cvičenia na výpočet hodnoty a stanovenie auditu ▪ súvisiace otázky

Tabuľka č. 2 Organizácie zabezpečujúce predprípravné kurzy pre certifikačný proces v Nemeckej republike¹⁴

2. Proces certifikácie

V Nemecku funguje personálna certifikácia znalcov, ktorou sa zaoberá súkromná spoločnosť HypZert¹⁵, založená zväzom nemeckých bánk. Táto spoločnosť neposkytuje vzdelávanie, ale certifikuje znalcov najmä na účely oceňovania hypoték. HypZert predstavuje hlavný certifikačný orgán pre uchádzačov o status znalca. HypZert garantuje kompetentné a transparentné ohodnotenie vykonané znalcom s rešpektujúcou kvalifikáciou a pokračujúcim následným praktickým vzdelávaním. Od roku 1996 táto nemecká organizácia zastrešujúca finančný priemysel certifikuje znalcov podľa sofistikovaných a medzinárodne akreditovaných kritérií cez ISO/IEC 17024¹⁶. Tento štandard zabezpečuje maximálnu porovnateľnosť a transparentnosť. Všetci, ktorí chcú získať certifikáciu cez HypZert musia splniť nasledujúcu kritériá:

¹² vlastné spracovanie a preklad podľa

HYPZERT. *Deltaprüfung zum Immobiliengutachter CIS HypZert* [online]. [Cit. 03.09.2010]. Dostupné na internete:

<http://www.frankfurt-school.de/content/de/education_programmes/seminars/kreditgeschaeft/ausweiterbildung_immobiliensachverstaendige/deltapruefung.html>.

¹³ vlastné spracovanie a preklad podľa

VOB. *Übersicht* [online]. [Cit. 03.09.2010]. Dostupné na internete:

<http://www.voeb-service.de/buchung/leistungsangebot/seminare/seminar-detail/seminar/deltapruefung_als_externer_gutachter_oeffentlich_bestellt_und_vereidigt_mracs.html>.

¹⁴ vlastné spracovanie

¹⁵ vlastné spracovanie a preklad odseku podľa vlastné spracovanie a preklad podľa

HYPZERT. *Deltaprüfung zum Immobiliengutachter CIS HypZert* [online]. [Cit. 03.09.2010].

Dostupné na internete: <http://www.frankfurt-school.de/content/de/education_programmes/seminars/kreditgeschaeft/ausweiterbildung_immobiliensachverstaendige/deltapruefung.html>.

¹⁶ pozn.: ISO/IEC 17024:2003 predstavuje medzinárodný štandard, ktorý nastavuje základné kritériá pre certifikačný program vykonávaný organizáciou pre jednotlivcov. Je vytvorený z dôvodu harmonizácie a jeho oblasti môžeme zosumarizovať: určenie, čo bude preverované, vedomosti, zručnosti a osobné príspevky, preverovanie musí byť nezávislé, preverovanie musí preukázať platné zručnosti. Vlastné spracovanie a preklad podľa ISO. *ISO/IEC 17024:2003* [online]. [Cit. 24.03.2010]. Dostupné na internete: <http://www.iso.org/iso/catalogue_detail?csnumber=29346>.

- vysoký stupeň vzdelania,
- profesionálne vykonávanie činnosti,
- dlhodobá pracovná skúsenosť,
- dodržiavanie profesionálnych štandardov a finančného know-how.

Naopak HypZert ponúka:

- individuálne certifikačné oblasti na vysokej medzinárodnej úrovni,
- odskúšanie odhadcov v oblasti vykonávanej práce a prípadnú recertifikáciu.

HypZert certifikácie sú akreditované národnými a medzinárodnými akreditačnými orgánmi. V súčasnosti mnoho finančných inštitúcií, medzi nimi najmä Nemecké štátne banky a hypotekárne banky zamestnávajú predovšetkým znalcov, certifikovaných cez HypZert. Dôvodom je proces certifikácie založený na ISO/IEC 17024, obsahujúci aj vedomosti a skúsenosti z oblasti stanovenia hodnoty hypotekárnych úverov. Vďaka tomu je HypZert vedúca nemecká personálna certifikačná organizácia pre znalcov. V budúcnosti chce rozšíriť svoje pole pôsobnosti na oblasť priemyslu. Typy certifikátov HypZert :

- znalci pre odhad hodnoty majetku na určenie trhovej hodnoty CIS HypZert (M),
- konzultanti z oblasti ohodnotenia trhu a objektov CIS HypZert (R),
- znalci pre odhad hodnoty majetku pre štandardné objekty CIS HypZert (S),
- znalci pre odhad hodnoty majetku pre finančno-ekonomické dôvody CIS HypZert (F).

Certifikačná komisia HypZert pozostáva z 30 členov:

- vedúci oddelenia odhadu hodnoty majetku úverových inštitúcií,
- vedúci komisií znalcov,
- verejne vymenovaní a prísažní znalci,
- členovia Royal institution of Chartered Surveyors,
- znalci – jednotlivci.

3. Záver

Nemecká republika tvorí komisie znaleckej činnosti. Tieto zbierajú informácie o trhu a tým vytvárajú databázu celkovej znaleckej činnosti a informácií o nej. Odhadci, vykonávajúci odhady z oblasti hodnoty nehnuteľností, majetku, podniku, daní, financií a kontroingu sú označovaní statusmi „Immobilienbewerter“ alebo „Gutachter“. Po získaní vzdelania je možné ich označovať pojmom úradný expert „Sachverständiger“ a až po získaní certifikácie pojmom znalec „Öffentlich bestellter“. V súčasnosti stráca znalecký titul na svojej hodnote. Význam má pri súdnych pojednávaniach, ale nie je všeobecne vyžadovaný ani v súdnom konaní, ani pri znaleckej činnosti. Personálna certifikácia znalcov je zabezpečovaná súkromnou spoločnosťou HypZert, založenou zväzom nemeckých bánk. Táto spoločnosť neposkytuje vzdelávanie, ale certifikuje znalcov. HypZert garantuje kompetentné a transparentné ohodnotenie vykonané znalcom s rešpektujúcou kvalifikáciou a pokračujúcim následným praktickým vzdelávaním. Takáto forma realizácie znaleckej činnosti prináša prehľad o stave znaleckej činnosti.

References

- [1] SFEV. Benutzungsreglement [online]. [Cit. 09.02.2011] Dostupné na internete: <http://www.oefre.unibe.ch/law/the_basic_law.pdf >.
- [2] IUS. Baugesetzbuch [online]. [Cit. 03.09.2010] Dostupné na internete:

- <<http://www.iuscomp.org/gla/statutes/BauGB.htmff>>.
- [3] IREBS. Reglement [online]. [Cit. 09.02.2011] Dostupné na internete: <<http://www.irebs-immobilienakademie.de/>>.
- [4] ADG. Immobiliengeschäft[online]. [Cit. 03.09.2010]. Dostupné na internete: <http://www.adgonline.de/adg_online/Service/Jahresprogramm/10_Immobilien.pdf>.
- [5] Deutsche Sparkassenakademie. Übersicht [online]. [Cit. 03.09.2010]. Dostupné na internete: < <http://www.deutsche-sparkassenakademie.de/veranstaltungen/thematische-veranstaltungssuebersicht/immobilien/immobiliengutachterDez2010.html> >.
- [6] HYPZERT. Deltaprüfung zum Immobiliengutachter CIS HypZert [online]. [Cit. 03.09.2010]. Dostupné na internete:
<http://www.frankfurtschool.de/content/de/education_programmes/seminars/kreditgeschaeft/ausweiterbildung_immobiliensachverstaendige/deltapruefung.html>.
- [7] VOB. Übersicht [online]. [Cit. 03.09.2010]. Dostupné na internete:
<http://www.voeb-service.de/buchung/leistungsangebot/seminare/seminar-detail/seminar/deltapruefung_als_externer_gutachter_oeffentlich_bestellt_und_vereidi gt_mrics.html>.
- [8] HYPZERT. Deltaprüfung zum Immobiliengutachter CIS HypZert [online]. [Cit. 03.09.2010]. Dostupné na internete:<http://www.frankfurt-school.de/content/de/education_programmes/seminars/kreditgeschaeft/ausweiterbildung_immobiliensachverstaendige/deltapruefung.html>.
- [9] ISO. ISO/IEC 17024:2003 [online]. [Cit. 24.03.2010]. Dostupné na internete:
<http://www.iso.org/iso/catalogue_detail?csnumber=29346>.