

Opatřování podkladů pro vyhotovení znaleckého posudku

Ing. Vlastimil Vala, CSc.

Mendelova univerzita v Brně, Lesnická a dřevařská fakulta, ústav lesnické a dřevařské
ekonomiky a politiky

Kurz oceňování lesa a rostlinstva 2023-2024

Obsah

Vybrání zdroje dat

Sebrání nebo vytvoření dat

Součinnost při opatřování dat

Otázka věrohodnosti zdroje dat

Doporučené upozornění a výhrady

Závěr

Použitá odborná literatura

- DUFEK, Z. a kol. *Rukověť znalce v oblasti oceňování majetku*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2023. 318 s. ISBN 978-80-7380-920-1.
- BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. 2 vyd. Brno: CERM, 2021. ISBN 978-80-7623-066-8.
- BRADÁČ, A.; VÉMOLA, A.; BRADÁČ, A. *Soudní znalectví ve vybraných technických a ekonomických oborech po 1. 1. 2021*. 2 vyd. Brno: CERM, 2021. ISBN 978-80-7623-061-3.
- Metodická příručka k ilustrativnímu znaleckému posudku. Ministerstvo spravedlnosti a Ministerstvo financí, 2023.

Použitá legislativa

- Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech. ZnalZ.
- Vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti. ZnalčínV.
- Zákon č. 141/1961 Sb., trestní řád. TŘ.
- Zákon č. 89/1963 Sb., občanský soudní řád. OSŘ.

§ 52 ZnalčinV

Znalec při zpracování znaleckého posudku dle § 52:

- a) **vybere zdroj dat,**
- b) **sebere nebo vytvoří data,**
- c) zpracuje data,
- d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky,
- e) interpretuje výsledky analýzy dat,
- f) zkontroluje svůj postup podle písmene a) až e) a
- g) zformuluje závěr.

§ 53 ZnalčinV

Konkrétní postup znalce při opatřování dat (podkladů) upravuje § 53:

Zdrojem dat je:

- informační databáze,
- předmět ohledání,
- fyzická osoba,
- písemnost obsažená ve spisu, který vede orgán veřejné moci, nebo kterou předložila fyzická nebo právnická osoba, nebo
- jiný zdroj informací,
- které jsou potřebné k odpovědi na danou otázku.

§ 53 ZnalčinV

- **Znalec vybere zdroj dat ve vztahu k zadané odborné otázce a s ohledem na způsob sběru nebo tvorby dat.**
- Znalec si zdroj dat opatří sám nebo prostřednictvím jiné osoby nebo orgánu veřejné moci.
- Vybraný zdroj dat musí být věrohodný. **Pokud znalec nemohl ověřit věrohodnost zdroje dat, zformuluje skutečnosti, pro které nemohl ověření provést.**
- Pokud je to možné a účelné, znalec vybere více zdrojů dat.

Kdy zahájit opatřování dat (podkladů)

Pokud je vypracování znaleckého posudku zadáno orgánem veřejné moci.

Lze doporučit počkat na nabytí právní moci usnesení o ustanovení znalce.

Účastníci řízení mají právo k osobě znalce vyjádřit námitky.

Součinnost při opatřování dat (podkladů)

- Dle ustanovení § 53 odst. 3) : Znalec si zdroj dat opatří sám nebo prostřednictvím jiné osoby nebo orgánu veřejné moci.
- Prvořadě je na samotném znalci, aby si organizoval sběr dat pro vyhotovení znaleckého posudku.
- Často orgán veřejné moci účastníkům řízení rovnou v usnesení o ustanovení znalce uloží účastníkům řízení povinnosti součinnosti.

Neposkytnutí potřebné součinnosti

Znalec může využít ustanovení TŘ a OSŘ na podporu činnosti znalce při opatřování potřebných dat a podkladů pro vyhotovení znaleckého posudku.

Jde o následující ustanovení:

TŘ

§ 107 TŘ

Příprava posudku

Znalci, který je pověřen úkonem, se poskytnou potřebná vysvětlení ze spisů a vymezí se jeho úkoly. Přitom je třeba dbát toho, že znalci nepřísluší provádět hodnocení důkazů a řešit právní otázky. Je-li toho k podání posudku třeba, dovolí se znalci nahlédnout do spisů nebo se mu spisy zapůjčí. Může mu být též dovoleno, aby byl přítomen při výslechu obviněného a svědků a aby jim kladl otázky vztahující se na předmět znaleckého vyšetřování. V odůvodněných případech se znalci umožní, aby se zúčastnil provedení i jiného úkonu trestního řízení, pokud takový úkon má význam pro zpracování znaleckého posudku. Znalec může též navrhnout, aby byly jinými důkazy napřed objasněny okolnosti potřebné pro podání posudku.

TŘ

§ 110a

Jestliže znalecký posudek předložený stranou má všechny zákonem požadované náležitosti a obsahuje doložku znalce o tom, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, postupuje se při provádění tohoto důkazu stejně, jako by se jednalo o znalecký posudek vyžádaný orgánem činným v trestním řízení. Orgán činný v trestním řízení umožní znalci, kterého některá ze stran požádala o znalecký posudek, nahlédnout do spisu nebo mu jinak umožní seznámit se s informacemi potřebnými pro vypracování znaleckého posudku.

TŘ

Možnost účasti znalce na:

- *vyšetřovacím pokusu (§ 104c),*
- *na rekonstrukci (§ 104d),*
- *na prověrce na místě (§ 104e).*

V rámci oceňování majetku je uplatnění těchto ustanovení TŘ většinou nerelevantní.

OSŘ

§ 52

(1) V případě, že se předvolaný bez omluvy nedostaví k výslechu nebo ke znalci, může ho předseda senátu dát předvést, jestliže o možnosti předvedení předvolané poučil. O předvedení rozhodne usnesením, které se předvolanému doručí při předvedení.

§ 127

(4) Účastníkovi, případně i někomu jinému, může předseda senátu uložit, aby se dostavil ke znalci, předložil mu potřebné předměty, podal mu nutná vysvětlení, podrobil se lékařskému vyšetření, popřípadě zkoušce krve, anebo aby něco vykonal nebo snášel, jestliže je to k podání znaleckého posudku třeba.

OSŘ

§ 127a

Jestliže znalecký posudek předložený účastníkem řízení má všechny zákonem požadované náležitosti a obsahuje doložku znalce o tom, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, postupuje se při provádění tohoto důkazu stejně, jako by se jednalo o znalecký posudek vyžádaný soudem. Soud umožní znalci, která některá ze stran požádala o znalecký posudek, nahlédnout do spisu nebo mu jinak umožní seznámit se s informacemi potřebnými pro vypracování znaleckého posudku.

OSŘ

§ 320ab

Postižení účasti povinného ve společnosti s ručením omezeným, v družstvu a komanditisty v komanditní společnosti

(2) K určení rozhodné ceny přibere soud znalce; za tím účelem jsou obchodní společnost nebo družstvo povinny poskytnout soudu a znalci informace potřebné k určení ceny podílu.

OSŘ

§ 336

Prodej nemovitých věcí

(2) Je-li to potřebné, provede soud ohledání nemovité věci a jejího příslušenství. O době a místě ohledání soud uvědomí oprávněného, ty, kdo přistoupily do řízení jako další oprávnění, povinného a znalce.

Povinný, popřípadě i další osoby, jsou povinni umožnit prohlídku nemovité věci a jejího příslušenství, potřebnou k provedení ocenění.

(3) Neumožní-li povinný prohlídku nemovité věci a nelze-li bez ohledání cenu určit, je soud oprávněn zjednat si do nemovité věci povinného přístup.

Otázka věrohodnosti dat

§ 41 ZnalČinV

(1)Výčet podkladů obsahuje popis postupu znalce při výběru zdrojů dat, výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis. **Pokud znalec nemohl ověřit věrohodnost zdroje dat, uveďte ve výčtu podkladů též tuto skutečnost a uveďte též skutečnosti, pro které nemohl ověření provést.**

Otázka věrohodnosti zdroje dat

Znalec data sbírá ze zdrojů vytvořených někým jiným:

Ze zdrojů již vytvořených v podobě různých o databázích, informací a podkladů účastníků řízení. Například z databáze Katastru nemovitosti, podkladů územních plánů, databáze ČSÚ, dat OPRL LHP, LHO, inzercí realitních kanceláří. Podkladů ze spisu, účastníků řízení apod.

Znalec nemůže logicky ověřit věrohodnost dat, která byla vytvořena někým jiným, sám se na jejich vytvoření nepodílel.

Znalec data sám vytváří ze zdroje, kterým je oceňovaná věc nemovitá :

Zdrojem dat je oceňovaná nemovitost (les) je zdrojem dat, které znalec musí nejprve vytvořit ,zjistit stav oceňovaného lesa ,taxační údaje, les vyfotografovat, popsat apod.

Takto vytvořená data lze považovat za věrohodná.

Otázka věrohodnosti zdroje dat

Znalec by měl v rámci možností ověřit soulad skutečností s údaji uvedenými ve veřejně dostupných databázích.

Řada dokumentů je znalci předložena v kopiích či elektronicky. Prakticky není možné ověřovat originály.

Řadu informací znalec v praxi musí převzít.

Je velmi důležité přesně uvést:

Z jakých podkladů znalec čerpal a kdo je poskytnul.

Obrana znalce při opatřování dat

Pokud není posudek zadán soudem, lze doporučit do smlouvy se zadavatelem uvést:

- že, objednavatel garantuje shodu předaných listinných kopií či elektronických verzí s originálními dokumenty.
- zda existují či neexistují skutečnosti sdělené zadavatelem, které mohou mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku. Viz ustanovení § 40 ZnalčínV.

Upozornění a výhrady

Příklady:

Při zpracování znaleckého posudku bylo přihlíženo jen k podkladům a informacím k datu ocenění.

Při provedeném místním šetření byla zpracovatelem znaleckého posudku provedena konfrontace poskytnutých podkladů zadavatele s charakterem oceňovaného majetku.

K podkladům a informacím, které byly znalci zatajeny, nebo podány nekompletně, nemohlo být přihlédnuto.

Závěr

Opatřování podkladů pro vyhotovení znaleckého posudku je podřízeno položeným odborným otázkám a účelům znaleckého posudku.

Znalec:

- Vybere zdroj dat.
 - Sebere data (typické je převzetí z nějaké informační databáze).
- nebo
- Vytvoří data (typické je vytvoření místním šetřením).
 - Součinnost účastníků řízení. Lze vynutit prostřednictvím OSŘ nebo TŘ.
 - Zdroj dat musí být věrohodný, pokud znalec nemohl ověřit věrohodnost zdroje, zformuluje proč. Nelze ověřit věrohodnost dat, která znalec sám nevytvořil.

Vždy uvést z jakých podkladů znalec čerpal a kdo je poskytnul.