

Místní šetření

Prohlídka, Ohledání, apod.

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

- Místní šetření, prohlídka, ohledání ve vztahu k:
 - TŘ-trestní řád
 - OSŘ – občanský soudní řád
 - ZnalZ – znalecký zákon
- Místní šetření
- Zápis (protokol) z místního šetření
- Závěr

Použitá literatura a zdroje

- 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 (zkratky)

- 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.

Ohledání ve vztahu TŘ

V trestním řádu se používá pojem ohledání věci nebo osoby:

§ 113

Účel ohledání a protokol o něm

(1) Ohledání se koná, mají-li být přímým pozorováním objasněny skutečnosti důležité pro trestní řízení. K ohledání se zpravidla přibere znalec.

Ohledání v trestním řízení neprovádí znalec, ale orgán činný v trestním řízení (soud, státní zástupce, vyšetřovatel, policejní orgán). Znalec se pouze účastní a účinně spolupracuje.

(2) Protokol o ohledání musí poskytnout úplný a věrný obraz předmětu ohledání, mají se proto k němu přiložit fotografie, náčrty a jiné pomůcky.

Ohledání ve vztahu OSŘ

V občanském soudního řádu se obecně používá termín ohledání předmětu:

§ 130

(1) Ohledání předmětu, který je možno dopravit k soudu provede se při jednání. Za tím účelem může předseda senátu uložit tomu, kdo má potřebný předmět, aby jej předložil.

(2) Jinak se ohledání provádí na místě. Je k němu třeba předvolat ty, kteří se předvolávají k jednání.

Místní šetření ve vztahu OSŘ

- Místní šetření je pojem vžitý pro proces zjišťování potřebných podkladů o předmětu zkoumání při zpracování znaleckých posudků v rámci OSŘ, a to především v oboru Ekonomika a odvětví Oceňování nemovitých věcí a logicky také pro další odvětví v oboru ekonomika (odvětví Oceňování lesa).
- Obecné zásady místního šetření (ohledání) v civilní řízení platí přiměřeně jako u trestního řízení.
- Provedením místního šetření znalec naplňuje zásadu přezkoumatelnosti a zjištění potřebných věrohodných dat za účelem zpracování znaleckého posudku v potřebné kvalitě.

Místní šetření ve vztahu k ZnalZ

§ 1 Obecná ustanovení o výkonu znalecké činnosti

(1) Výkonem znalecké činnosti se rozumí provádění znaleckých úkonů, zejména zpracování a podání znaleckého posudku, jeho doplnění a vysvětlení, a činnost, která bezprostředně směřuje k podání znaleckého posudku, jeho doplnění a vysvětlení.

(4) Znalec vykonává znaleckou činnost osobně, to platí i v případě, že znaleckou činnost vykonává ve znalecké kanceláři.

Kdy a jak provést místní šetření

Na otázku kdy se provádí místní šetření je odpověď jednoduchá:

Provádí se prakticky (téměř) vždy. Neprovedení místního šetření je možné pouze pokud jsou k tomu důvody a to je nutné ve znaleckém posudku uvést. Zpravidla může jít o takové případy, kdy požadovaný datum ocenění je v dávné minulosti a faktická situace se natolik změnila, že šetření již nedává logický smysl. Může to být dokonce zadavatel znaleckého posudku, který důvodně nepožaduje místní šetření. Jako příklad lze uvést speciální případy ocenění nemovitostí, které již neexistují to zpětně k nějakému datu v minulosti. Například ocenění náhrad za nevydané pozemky v režimu zákona o půdě v rámci stále probíhajícího restitučního procesu.

Místní šetření při oceňování lesů

V rámci oceňování lesa nemovitých se při místním šetření zjišťuje skutečný stav oceňovaného lesa (pozemku, lesního porostu, jednotlivého stromu, potřebných taxačních veličin apod.), vytváří se potřebná věrohodná data pro vyhotovení znaleckého posudku.

Rozsah a přesnost procesu místního šetření a ohledání je podřízen položeným odborným otázkám a účelům znaleckého posudku.

Účastníci místního šetření

Místní šetření v rámci civilního řízení provádí znalec. Z důvodů objektivity a transparentnosti musí být dodrženo právo účasti všech subjektů, které jsou účastníky daného soudního řízení. Zpravidla jsou to tedy žalobce, žalovaný, zastupující advokáti, lze se setkat i s účastí soudce při místním šetření.

Stane se, že provedení místního šetření jsou vedle pozvaných účastníků řízení přítomny též osoby, které nejsou přímými účastníky vlastního soudního procesu. Příbuzní a známí účastníků řízení, případně další osoby.

Znalec má povinnost jednotlivé účastníky daného soudního řízení prokazatelně a s dostatečným předstihem svolat.

Místní šetření

Místnímu šetření musí předcházet řádná předchozí příprava. V případě soudního řízení je nutné nejprve řádně prostudovat doručený spis, tak aby byl řádně seznámen s okolnostmi rozhodnými pro zpracování znaleckého posudku a pro provedení místního šetření.

Je nezbytné ještě před svoláním místního šetření opatřit podklady prostudovat podklady z KN a z LHO/LHP. Jedna věc je šetření vypovídající o stavu oceňovaného lesa podle dostupné evidence a šetření skutečného stavu dle poznatků z místního šetření.

Skutečný stav lesa se může výrazně odlišovat od LHO/LHP.

Podklady je možné/ vhodné/ si pro místní šetření vytisknout .

V současnost je možné používat při místním šetření příslušné aplikace ČUZK a LHO/LHO na mobilních zařízeních.

Místní šetření

Po příchodu je nutné se vzájemně představit (prokázat svoji totožnost a dalších přítomných).

Vysvětlit důvody místního šetření a postup prací.

Seznámit se s nemovitou věcí, stanovit si efektivní systematický způsob systematický šetření.

Vhodné je mít sebou příslušný oceňovací předpis.

Vhodné je mít připravený formulář pro šetření (seznam zjišťovaných skutečností).

Nezapomenout potřebné měřicí pomůcky.

Místní šetření

Průběh místního šetření je nutné řádně fotodokumentovat.

Vhodné vystupování, oblečení, prezentace svojí práce.

Zápis (protokol) z místního šetření

Ustanovení ZnalZ nenařizují sepsat zápis (protokolu) z místního šetření a tento uvést jako přílohu znaleckého posudku.

Jde však o klíčový zdroj dat z nichž znalec vychází a zdroj dat v posudku musí být uveden. Lze proto doporučit zápisy z místního šetření vždy uvádět jako přílohu znaleckého posudku.

Z hlediska přezkoumatelnosti znaleckého posudku může jít dokonce v některých složitých případech o nezbytnou část znaleckého posudku. Mohou zde být například zaznamenány povětrnostní vlivy, podrobně popsán čas věnovaný jednotlivým úkonům(důležité pro vyúčtování), u rozsáhlejšího majetku trasa prohlídky, šetřené specifické části apod.

Vzor zápisu (protokolu) z místního šetření

DUFEK, Z. a kol. *Rukověť znalce v oblasti oceňování majetku*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2023. 318 s. ISBN 978-80-7380-920-1.

Strana 59

Závěr

Ohledání = místní šetření = prohlídka oceňované věci nemovitě = prohlídka obdobných věcí nemovitých

Místní šetření = vžitý pojem pro OSŘ v Oboru ekonomika a odvětví oceňování nemovitých věcí, analogicky v rámci odvětví oceňování lesa, rostlinstva.

Vytváří se data o oceňované věci a obdobných věcech nemovitých.

Rozdíl v ohledání mezi OSŘ (provádí znalec) a TŘ (provádí orgán činný v trestním řízení).

Pozvánka – svolání místního šetření.

Zápis z místního šetření.

Obecný princip

Rozsah a přesnost místního šetření a ohledání, dokumentace s tím spojená, pozvánky, zápisy, protokoly.



Podřízeno položeným odborným otázkám a účelům znaleckého posudku.