

Metodiky oceňování v soudně znalecké praxi

Ing. Tomáš Badal

1. Úvod

Oceňování majetku je jedna z ekonomických vědních disciplín. Touto problematikou se zabývá mnoho odborníků, kteří se také často podílejí na zkvalitnění teoretických východisek a metodických postupů, které směřují k tomu, aby výsledky poskytované na základě ocenění majetku co nejvíce odpovídaly zadaným podmínkám a přibližovaly se tak realitě.

Oceňování je činností, kdy je určitému předmětu, souboru předmětů, práv ap. přiřazován peněžní ekvivalent.

2. Úkol znalce, znalecká činnost

Úkol znalce ve smyslu jeho znaleckého slibu lze definovat takto:

„Při dodržování právních předpisů, za využití všech svých vědomostí musí znalec nestranně a srozumitelně zprostředkovat státnímu orgánu, organizaci nebo občanovi současný stav poznání v daném oboru a jeho aplikaci na zkoumanou problematiku“.

Znaleckou činností ve smyslu zákona se rozumí znalecká činnost před státními orgány a orgány, na které přešly úkoly státních orgánů, jakož i znalecká činnost prováděná v souvislosti s právními úkony občanů nebo organizací. Pokud tedy bude znalec požádán o vypracování znaleckého posudku organizací nebo občanem, musí se jednat o posuzování v souvislosti s právním úkonem (prodej, koupě, převod vlastnictví, dělení, reklamace, ...). Může se jednat i o právní úkon zamýšlený, který se na základě posudku může a nemusí uskutečnit.

Znalecký posudek musí podávat pravdivý obraz zkoumané problematiky.

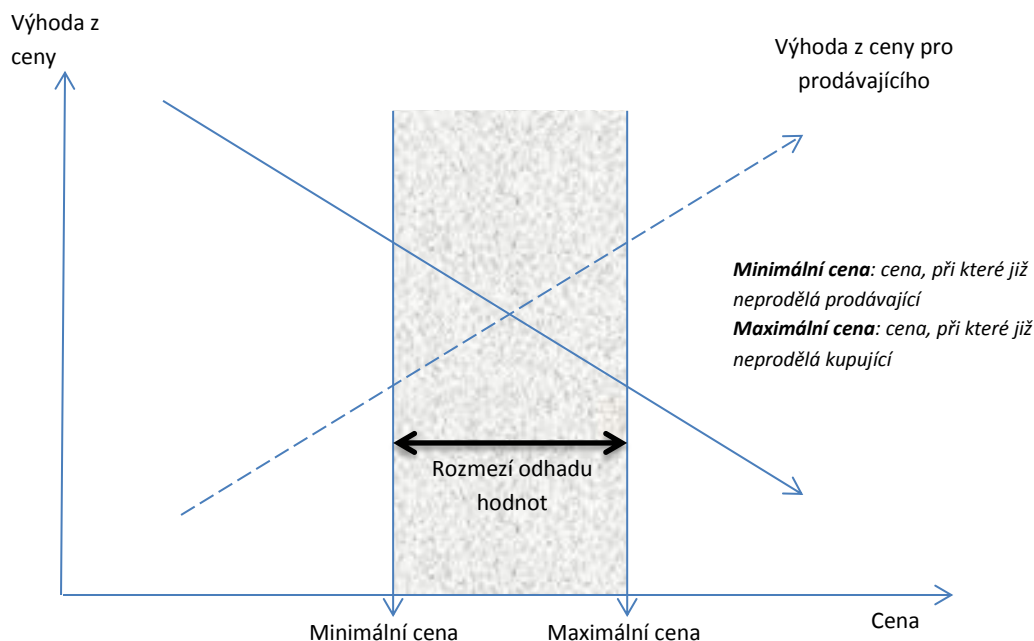
Oceňování je postup, jímž se získá cena nebo hodnota majetku. Přesnost postupu je dána potřebou, podmínkami a účelem ocenění. Obecně je postup ocenění zcela svobodný, až na omezení, která jsou diktována účelem nebo státem pro jednotnou a spravedlivou daňovou a poplatkovou politiku a případné další jeho úkoly a zájmy v souladu s Ústavou ČR. Proto je nutné u každého ocenění uvést další omezení, na kterých je odhad hodnoty majetku založen (účel ocenění, datum ke kterému se ocenění provádí, atd.). Účelem ocenění je odhadnout hodnotu majetku. Výzvu k ocenění dává klient, který potřebuje znát odpověď na specifické otázky týkající se oceňovaného majetku. V případě, že cílem ocenění je odhad hodnoty, je nutné

předem definovat typ této hodnoty. Může se jednat např. o tržní hodnotu, pojistnou hodnotu, hodnotu prosperujícího podniku, užitnou hodnotu či investiční hodnotu. Výsledkem ocenění je závěrečné vyjádření znalce o celkové hodnotě oceňovaného majetku. Většina ocenění je prováděna pro potřeby převodu a přechodu majetku nebo jiné transakce, ale vždy je měřítkem hodnota majetku na trhu, tedy částka, za kterou by mohl být realizován prodej. Přitom obvykle stát požaduje daně a poplatky jako podíl na transakcích.

3. Cena, hodnota

Cena - pojem zpravidla používán pro požadovanou, nabízenou nebo zejména skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby. Cena je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem.

Hodnota - není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na straně jedné a kupujícími a prodávajícími na straně druhé. Při stanovení hodnoty se jedná o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota ap.), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy nutné zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.



Obr. 1. Odhad hodnoty a cena

Úkolem znalce je stanovit hodnotu jako hypotetickou cenu, a to takovým způsobem a tak přesně, aby se od budoucí možné dosažené ceny co nejméně lišila. K tomu musí využít všech dostupných, pro daný účel ocenění přiměřených metod.

4. K čemu oceňování majetku slouží

- určení daňového základu - pro účely zjištění daňového základu a výpočet daně je nutné určit obvyklou cenu majetku. Výpočet se řídí v první řadě ustanovením zákona.
- dědictví - v současné právní úpravě značná část dědictví nepodléhá zdanění. I přes to je nutno znát cenu majetku z důvodu př. spravedlivého dělení mezi dědici, odměny notáře, ...
- uzavírání pojistných smluv - pro správné nastavení pojistné částky. Nutné provést kvalifikovaný odhad nákladové hodnoty majetku tak, aby se v případě pojistné události dostalo pojištěnému adekvátní náhrady a minimalizoval se na něho dopad pojistné události.
- úvěrová řízení - banky často vyžadují ocenění majetku potenciálního dlužníka, ať už přímo pro účely zástavy majetku nebo pro posouzení majetkové situace a bonity klienta.
- majetkové transakce ve společnosti.
- stanovení výše újmy či škody - ocenění majetku či jiné hodnoty v případě škody vzniklé např. pojistnou událostí, v důsledku trestné činnosti, ...
- vypořádání společného jmění manželů
- insolvenční řízení.

5. Kdo a kdy ocenění majetku může potřebovat

A) Zadavatel - běžný občan

- Při prodeji - prodej či převod (dar) majetku. Občan bude potřebovat znát tržní hodnotu majetku - tržní odhad.
- Výpočet daní - nutno zjistit obvyklou cenu za podmínek stanovených zákonem. Takto provedené ocenění se označuje jako administrativní odhad.
- Pro soudní jednání - ocenění majetku pro účel jeho vypořádání.
- Uplatnění majetkové újmy.

B) Zadavatel - podnikatel

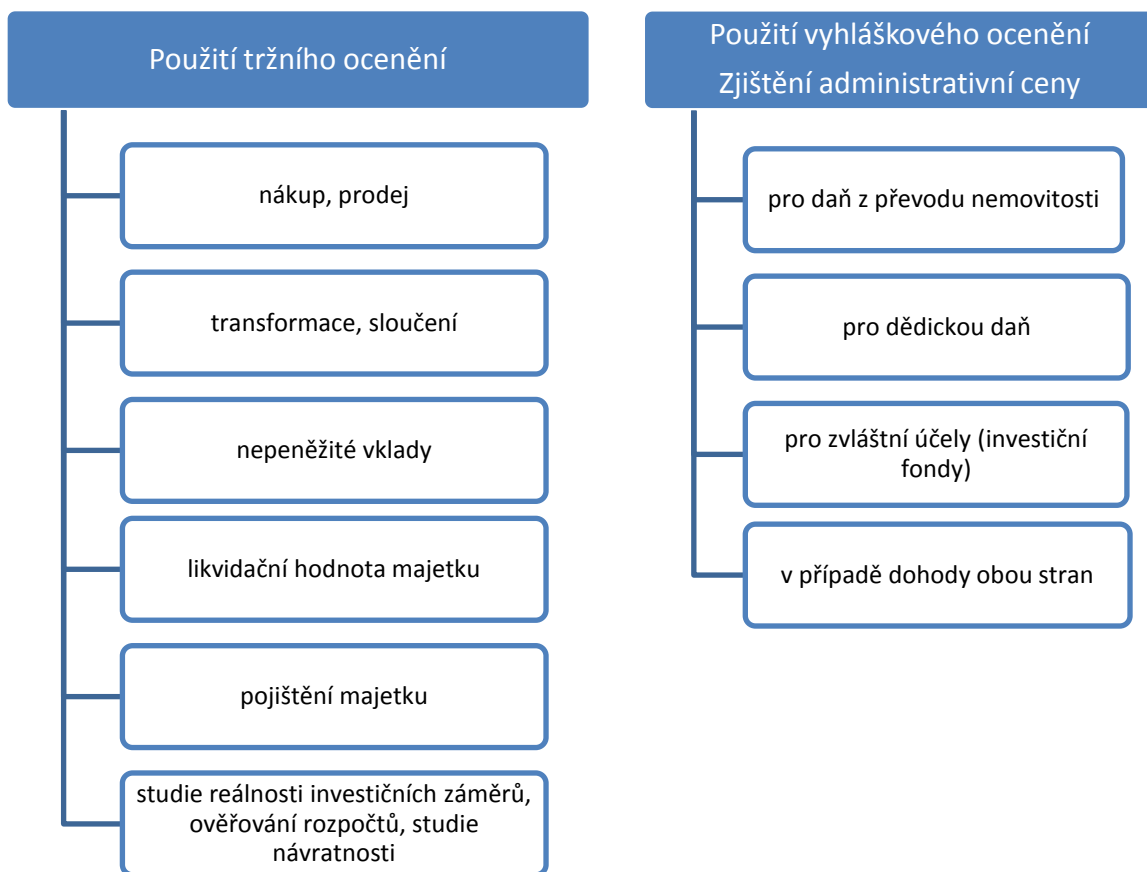
- Ocenění pro základní kapitál - formou nepeněžitého vkladu.
- V souvislosti s obchodním podílem - zjišťuje se tržní hodnota majetku.

C) Zadavatel - právnická osoba

- Darování majetku (darovací daň, pro účely daňové evidence).
- Převod mezi spřízněnými osobami - zjištění ceny obvyklé (tržní hodnoty).

D) Zadavatel - stát

- Úřady - nejčastěji se zjišťuje tržní hodnota majetku.
- Policejní orgány - ocenění pro vlastní vnitřní potřeby - tržní hodnota majetku. Dále v případech vyšetřování trestné činnosti. V tomto případě se používá ocenění pro určení výše způsobené škody, či újmy na majetku nebo jiných hodnotách.
- Soudy - občansko-právní spory, obchodně-právní spory, obchodně právní agenda, trestní věci.



Obr. 2. Příklady použití ocenění majetku

6. Náležitosti znaleckého posudku

Právním předpisem jsou náležitosti upraveny takto:

- V posudku uvede znalec popis zkoumaného materiálu, případně jevů, souhrn skutečností, k nimž při úkonu přihlížel (**nález**), a výčet otázek, na které má odpovědět, s odpověďmi na tyto otázky (**posudek**).
- Písemný znalecký posudek musí být sešit, jednotlivé strany očíslovány, sešívací šňůra připevněna k poslední straně posudku a přetištěna znaleckou pečeti.
- Na poslední straně písemného posudku připojí znalec znaleckou doložku, která obsahuje označení seznamu, v němž je znalec zapsán, označení oboru, v němž je oprávněn podávat posudky, a číslo položky, pod kterou je úkon zapsán ve znaleckém deníku.
- Podává-li znalec posudek písemně, je povinen každé jeho vyhotovení podepsat a připojit otisk pečeti.

6. 1. Vypracování nálezu

Do nálezu znaleckého posudku uvádí znalec všechny údaje, potřebné pro posuzování. Zejména:

a) Z titulního listu znaleckého posudku musí být jasné:

- že se jedná o znalecký posudek, jaké je číslo tohoto posudku u znalce
- kdo posudek vypracoval, že je znalec a jeho adresa
- kdo a kdy posudek vyžádal (pod jakým číslem) a za jakým účelem je posudek vyžadován. Jedná-li se o posudek věci nebo děje k určitému datu, je vhodné uvést i toto datum
- případné zvláštní požadavky objednatele
- kolik má posudek listů včetně příloh a v kolika vyhotoveních se předává
- datum vypracování posudku

b) Ve vlastním nálezu je nutné uvést všechny skutečnosti, jež jsou důležité pro posuzování.

c) V nálezu musí být uvedeny i údaje, jež nakonec případně nebudou souhlasit se závěry znaleckého posudku.

d) Nález musí mít logické členění a musí být čitelný (čitivý), srozumitelný i jinému čtenáři než odborníkovi stejného oboru.

e) Protokol o případném provedení znaleckého experimentu tvoří vždy přílohu znaleckého posudku. V nálezů stačí krátká zmínka s odkazem na přílohu č. ...

f) V případě posuzování děje na určitém místě, je vždy nutné místní (venkovní) šetření na místě samém.

g) Nález rozčlení dle jednotlivých řešených témat.

h) Při zjištění neodstranitelných rozporů v podkladech znalec v nálezů obvykle nekomentuje, jen všechny hodnoty uvádí. Komentovat rozpory bude znalec až v kapitole o zkoumání technické přijatelnosti podkladů.

i) Je nutné uvádět prameny, z nichž jsou jednotlivé údaje čerpány.

j) je vhodné před nálezem vyhotovit obsah posudku a seznam použitých zkratk - zejména u rozsáhlých posudků.

6. 2. Posudek

Další předepsanou částí znaleckého posudku je „posudek“. U technických a ekonomických posudků se doporučuje na začátku přesně uvést znalecký úkol. Dále je vhodné uvést, jaké znalecké postupy povedou ke splnění zadaného cíle.

Poté se znalec zabývá jednotlivými zadanými problémy. Přitom je nutné používat srozumitelné, obecně známé výrazy. Pokud je třeba použít odborný termín, je třeba jej vysvětlit (alespoň na místě prvního použití odborného termínu).

Dílčí závěry je nutné na konec shrnout a zkoumaný děj přehledně popsat.

Nedílnou součástí závěrečné části znaleckého posudku jsou otázky a odpovědi. Pozor! Znalci nepřísluší hodnotit právní otázky! Nesmí tedy odpovídat př. - kdo zavinil nehodu, ale zhodnotí, co bylo příčinou této nehody. Odpověď musí být úplná. Pokud na danou otázku není možno odpovědět, je třeba, aby znalec tuto skutečnost i s důvody konkrétně uvedl. Je nutno se také vyhnout všem kategorickým odpovědím v případě, kdy současný stav poznání neumožňuje jednoznačný závěr, a také naopak zbytečně opatrných formulací.

Komplexnost znaleckého posudku je nutno sloučit i s jeho ekonomičností. Není problém udělat z každého zadání takřka vědecké dílo, ale znalecký posudek je třeba chápat zejména z pohledu jeho účelovosti. Proto je nutné konkrétní problematiku zkoumat jen v tom rozsahu, jenž bude potřebný pro dostatečnou analýzu k zodpovězení položených otázek. Ekonomičnost znaleckého posudku je tedy předem dána zadáním a požadovaným detailem.

Bradáč (1999) uvádí, že začínající znalec při řešení znaleckého úkolu prochází třemi fázemi:

1. neví co s tím
2. ví co s tím, ale ještě to neumí řádně formulovat
3. napíše posudek a přemýšlí, jak je možné, že nad tak jednoduchou věcí strávil tolik hodin

Věc je však jednoduchá až po jejím řádném vyřešení. Výše uvedenými fázemi procházejí i zkušení znalci v případě řešení složitějších případů, neboť ve znalecké praxi jde obvykle o věci složité, svým způsobem jedinečné, mající obdobu jinde jen částečnou, někdy vůbec žádnou.

7. Základní logické pojmy a postupy

- analýza - rozbor vlastností vztahů, faktů a jevů. Rozdělené na analýzu klasifikační (založenou na vztahu ekvivalence) a analýzu kauzální (hledající vztah mezi příčinou a následkem).
- syntéza - základ pro zobecňování (generalizaci) poznatků získaných na základě analýzy. Vede k odhalení kvalitativně nových poznatků, vztahů a zákonitostí.
- redukce - logické vyplývání jedněch tvrzení z druhých.
- indukce - postup od jedinečného k obecnému.
- hypotéza - předpoklad, na základě kterého vysvětlujeme fakta, která nemůžeme vysvětlit pomocí dosavadních vědomostí. Hypotézu dokazujeme zpravidla tak, že z ní vytváříme různá tvrzení, která z ní logicky vyplývají a ověřujeme, zda jsou pravdivá.
- dedukce - postupuje od obecného jevu k jednotlivým případům
- analogie - závěry vytváříme na základě podobných nebo shodných vlastností a vztahů mezi objekty.

Z výše uvedeného vyplývá metoda postupu při znaleckém zkoumání. Nejprve je třeba ve zkoumaném systému provést jeho rozdělení na prvky (subsystémy), popsat jejich vlastnosti a odvodit jejich chování během zkoumaného děje. Potom je potřeba najít styčné body, v nichž se jednotlivé děje stýkají a popsat chování celého systému. V závěru potom je někdy třeba odvodit, jak by se systém choval, kdyby jeho jednotlivé prvky nebo subsystémy měly jiné vlastnosti nebo jiný způsob chování (předem definované nebo znalcem odvozené).

Při analýze průběhu, příčin a možností odvrácení pádu částí stromu na dopravní prostředek (dopravní nehoda v důsledku pádu stromu nebo jeho částí) bude systémový postup znalce následující:

a) Podle obecného systému „člověk - stroj - prostředí“ se definuje subsystém „účastník silničního provozu - vozidlo - silnice a okolí“, jehož jednotlivými prvky jsou řidič, chodec, vozidlo, vozovka, stromy a okolí. V občanskoprávním sporu o náhradu škody bude rozdělení dále podléhat ještě tomu, kdo je účastníkem sporu a tedy jeho podíl na vzniku nehody.

8. Problematika tržní ceny některých okrasných rostlin s odkazem na oceňovací zákon

Okrasné rostliny (stromy a keře) prakticky tržní cenu nemají! Spíše se uváděné ceny podobají externalitám takových objektů v krajině, pak by se jednalo o cenu z hlediska veřejného zájmu, a ne zájmu soukromého, tržního. V oceňovacím zákoně se uvádí, že ceny okrasných rostlin se stanovují nákladovým způsobem, potom tedy otázka zní, jaké náklady je nutné vynaložit v případě přirozeně vzniklých (náletových) dřevin a keřů (trnky, hloh, šípek, ...)? Na základě takové ceny je ekonomicky zcela neobjektivní uvalit daň na vlastníka. Takové dřeviny jsou pro majitele tržně většinou absolutně nezajímavé, spíše naopak prodražují hospodaření. Hospodářský či dokonce rentní efekt z takových stromů, keřů není žádný. Na základě výše uvedených skutečností může mít takto stanovená daň zřejmě i výrazně antistimulační účinek zvyšování podílu rozptýlené zeleně a biodiverzity v krajině, žádoucí z hlediska životního prostředí, ekologie a veřejného zájmu. Pro účely snížení daňového základu se bude majitel pozemků pravděpodobně snažit zlikvidovat uvedenou zeleň v krajině, pro něj navíc hospodářsky ve velké většině případů zcela bezcennou a hospodaření nákladově zatěžující.



Obr. 3. Část aleje lip (*Tilia cordata* Mill.) rostoucí na soukromém pozemku části zahrady, kdy dřeviny svojí přítomností značně ovlivňují provozní bezpečnost velkého množství cílů pádů pohybujících se po přilehlém chodníku pro pěší a silniční komunikaci v obci.

Každá nepatrná změna v tržních podmínkách může měnit cenu, a z tohoto hlediska je tedy sjednaná cena vždycky jiná než cena jakkoliv úředně vypočtená.

Základní filozofie oceňování na trhu spočívá v tom, že prakticky neexistují žádná omezení, metodiky nebo systémy, které by jednoznačně regulovaly cenu majetku na trhu, kromě trhu samotného. Je jen řada metod, které se k tržním cenám přibližují, a jde vždycky o schopnost jedince nebo firmy, zabývajících se oceňováním, přizpůsobit se okolnostem trhu, vyhmátnout co je podstatné, co trh ovlivňuje a vědět, jak se trh bude pravděpodobně vyvíjet. Je tedy jasné, že oceňování majetku je postaveno zásadně na práci s informacemi o podmínkách trhu, o vývoji cen, o tendencích v politice, v ekonomice, o hospodářských výsledcích a předpokladech, a jen tak je možné ověřovat srovnatelné podmínky pro návrh nějakých cen. Nejde přirozeně o získání jakýchkoliv informací, ale jednoznačně o ty správné a pravdivé, které skutečně osvětlují konkrétní případ. Oceňování není jen exaktní vědeckou disciplínou, ale je to skutečné propojení exaktnosti a intuicí, je to věda i umění. V tomto kontextu se vyvíjí i celosvětový trend. Při oceňování majetku se v tržních ekonomikách převážně zjišťuje tržní hodnota majetku a ne jeho cena. Cena je totiž konkrétní částka realizovaná prodejem. Tržní hodnota má tedy dlouhodobější charakter a od skutečně realizované prodejní ceny se může lišit. Míra takové odlišnosti je mírou profesionality znalce. Tržní hodnota majetku je funkcí mnoha proměnných, ve kterých hraje čas dost podstatnou roli.

9. Názvosloví znaleckého oceňování

Cena pořizovací - též „cena historická“. Cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení, bez odpočtu opotřebení.

Cena reprodukční - též „reprodukční pořizovací cena“. Cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Obecná cena - též „tržní hodnota“, „tržní cena“, **cena obvyklá**. Cena, za kterou je možno stejnou, nebo porovnatelnou věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Obvykle se obecná cena zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných věcí, je třeba použít náhradní metodiku. Často se využívá reprodukční cena, někdy též jako průměr mezi hodnotou věcnou a výnosovou.

Obvyklá cena dle zákona o oceňování - cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu (stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, přírodní kalamity, ...), osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího (vztahy majetkové, rodinné, ...) ani vliv zvláštní obliby. Též označována jako „tržní cena“, „cena obvyklá“.

Cena zjištěná - „cena administrativní“, „cena úřední“ je cena zjištěná dle cenového předpisu.

Základní cena - je cena obvyklá mimo případy, kdy je zákonem a jeho prováděcí vyhláškou stanoven jiný postup nebo pro nedostatek podkladů nelze obvyklou cenu stanovit.

Základní cena upravená - jednotková cena získaná ze základní ceny upravená pomocí koeficientů, srážek a přírážek.

Koeficient prodejnosti - poměr mezi zprůměrovanými skutečně dosaženými prodejními cenami a časovými cenami věcí určitého, resp. srovnatelného typu v rozhodné době a v rozhodném místě.

10. Základní metody oceňování

Metoda porovnávací hodnoty (komparativní)

Hodnota je odvozována z kupních cen porovnatelných nemovitostí. Ceny starší jednoho roku se musí valorizovat v souladu s kolísáním základní ceny v dotyčné oblasti.

Metoda podle hodnoty výnosu (výnosová)

Nejprve je nutné vymezit výnosovou jednotku. Dále je nutné vyjít z trvale dosahovaného ročního čistého výnosu (hrubý výnos - náklady). Hodnota výnosu je při přiměřené úrokové sazbě a příslušné předpokládané době využívání kapitalizovaný čistý výnos. Přiměřenost se řídí podle druhu a polohy předmětu oceňování. Pokud jsou pro určité druhy oceňovaných věcí pro státem nařízené případy (daně) stanoveny úrokové míry, je nutno je využít v první řadě. Výnosová hodnota se tedy zjišťuje kapitalizací čistého ročního stabilizovaného (konstantního) výnosu nemovitosti, nebo-li jde o součet všech čistých budoucích příjmů z věci, diskontovaných (odúročných) na současnou hodnotu. Při předpokladu dlouhodobých stabilizovaných výnosů je možno výnosovou hodnotu přirovnat k jistině, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z věci.

V názvosloví též „kapitalizovaná míra zisku“, „kapitalizovaný zisk“.

Výsledkem je **výnosová hodnota**.

Metoda podle věcné hodnoty (nákladová)

Hodnota se rovná nákladům, za něž by bylo možno oceňovaný objekt ke dni ocenění a na tomtéž místě obnovit. Znehodnocení představuje snížení hodnoty v důsledku stáří, kvality, poškození, nedostatečné údržby, Jiné okolnosti mající vliv na oceňovaný objekt (ochrana památek, závazky, břemena,...), které nebyly podchyceny při stanovení věcné hodnoty, je nutno brát v úvahu formou přírážek a srážek. Výchozí cenu objektu před úpravou ceny lze zjistit:

a) pomocí rozpočtových ukazatelů např. ÚRS Praha, a. s. - Ceny zahradních úprav, Katalog popisů a směrných cen stavebních prací, Ceník AOPK ČR - náklady obvyklých opatření, ...

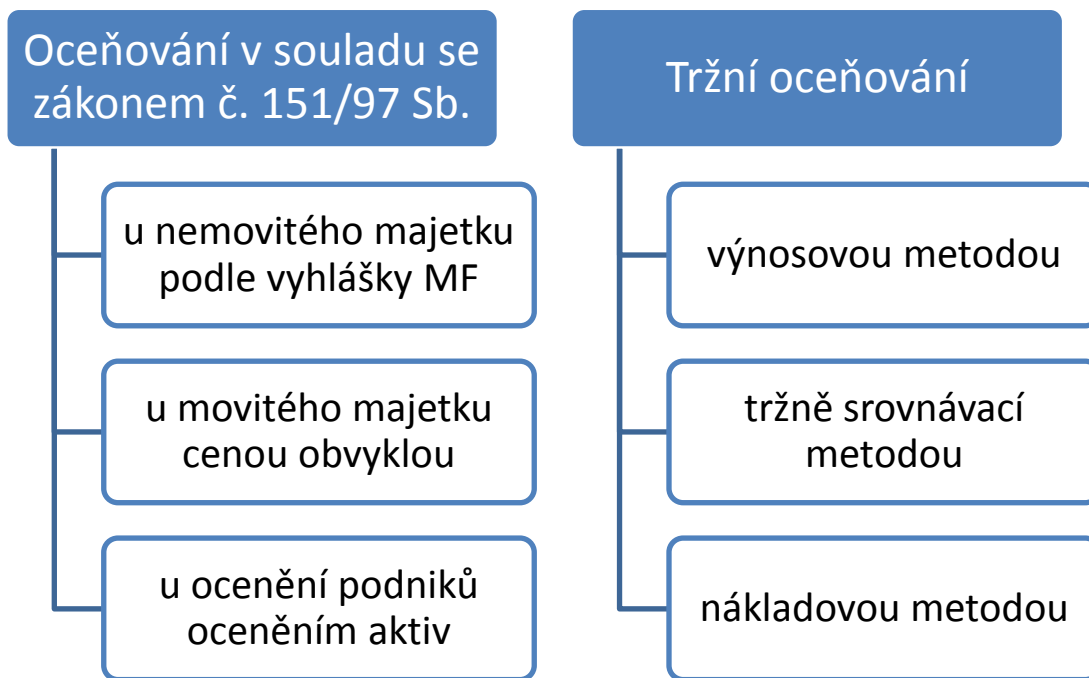
b) pomocí nákladové kalkulace nebo podrobného položkového rozpočtu

c) pomocí ukazatelů vydávaných jinými firmami

d) dalšími metodikami, které odhadce považuje pro daný případ za nejvhodnější

Přiměřené opotřebení - stanoví se na základě stáří, zdravotního stavu, vitality,

Výsledkem je **věcná hodnota**, též „substanční hodnota“, dle právního názvosloví „časová cena“ věci. Též cena zjištěná nákladovým způsobem.



Obr. 4. Metody oceňování podle využití



Obr. 5. Přístupy k ocenění

11. Znalecké stanovení výše majetkové újmy

Výše majetkové újmy (přímá škoda) je tak vysoká, aby byl plně respektován požadavek navrácení do původního stavu. Z tohoto principu vychází vzorec pro stanovení výše majetkové újmy, kterého lze užít pro výpočet výše majetkové újmy na věcech, kde je principiálně opravou možné dosažení stavu před poškozením (vše v korunách):

$$VMU = NO + (C_1 - C_2)$$

VMU - výše majetkové újmy

NO - náklady na opravu

C_1 - cena věci před poškozením

C_2 - cena věci po opravě

Vzorec respektuje i případné zvýšení nebo snížení hodnoty (ceny) věci provedenou opravou.

Je-li poškozená věc neopravitelná nebo jsou-li náklady na opravu větší než cena věci před poškozením, tedy

$$NO > C_1$$

pak se jedná o tzv. totální (úplnou) škodu a výše majetkové újmy je dána cenou věci před poškozením, upravenou o cenu využitelných zbytků:

$$VMU = C_1 - (Z - R)$$

Z - cena využitelných zbytků

R - náklady na získání a realizaci využitelných zbytků

Výše majetkové újmy (přímá škoda) logicky nemůže překročit cenu věci před poškozením C_1 .

Pro znalce tedy plyne následující postup zjištění výše majetkové újmy:

- shromáždění podkladů pro zjištění stavu před poškozením,
- stanovení postupu opravy,
- zjištění výše nákladů na opravu (jen náklady související s opravou poškození),
- výpočet ceny využitelných zbytků a nákladů na jejich získání a realizaci,
- výpočet škody před poškozením,

- porovnání výše nákladů na opravu s cenou před poškozením. Pokud jsou náklady vyšší, pak se jedná o totální škodu,

- v opačném případě se vypočte cena věci po předpokládané opravě. Přitom je třeba uvážit a zohlednit, zda provedená oprava měla skutečně za následek prodloužení životnosti a tedy i zvýšení ceny,

- náklady na opravu se pak upraví o rozdíl ceny před poškozením a ceny po opravě. Bude-li cena po opravě vyšší než před poškozením, mohlo by se jednat o bezdůvodné obohacení a rozdíl ceny se odečte, v opačném případě se rozdíl přičte.

12. Třicet rad pro znaleckou praxi (Bradáč, 1999)

1. Stále zvyšovat svou odbornou úroveň, nelitovat peněz a času na opatřování odborné literatury a časopisů.
2. Vyhýbat se zpracování znaleckých posudků pro známé a příbuzné. Je zde námitka podjatosti, navíc problémy s úhradou a konečně, příbuzným se stejně nezavděčí.
3. Při zadání znaleckého posudku si nechat písemně specifikovat znalecký úkol, tuto specifikaci uvést do posudku.
4. Nenechat se donutit k vypracování posudku v termínu, v němž není možno posudek solidně promyslet a vypracovat včetně potřebné kontroly textu a výpočtů.
5. Dodržovat přislíbené termíny: není-li to v některém případě možné, včas objednatele informovat s odůvodněním a s uvedením reálného termínu.
6. Nezpracovávat znalecký posudek v oboru (odvětví) pro nějž nemám oprávnění, případně pokud je nad moje síly a schopnosti.
7. Nečinit rozdíl mezi posudkem jednoduchým a složitým, žádný z nich nepodceňovat.
8. Vycházet z maxima informací, nelitovat snahy na opatření podkladů.
9. Používat správné odborné výrazy. Pokud nejsou obecně známé, vysvětlit jejich význam, stejně jako význam použitých zkratk.
10. S objednateli a stranami jednat na úrovni, s pochopením pro jejich problémy, nikoliv však podlézavě nebo povýšeně.
11. Místní šetření provádět po řádné předchozí přípravě, na místě získat maximum informací, odcházet až když není možno získat žádné další.
12. Provádět si řádnou dokumentaci místního šetření.
13. Věnovat maximální pozornost zpracování nálezů.
14. Do znaleckého posudku uvádět ke každému vstupnímu údaji a speciálnímu postupu resp. vzorci jeho původ.
15. Vstupní údaje zkoumat z hlediska technické přijatelnosti.
16. Všechny údaje a výpočty nejméně jednou překontrolovat.

17. Není-li možno na základě dodaných podkladů učinit jednoznačné závěry, uvést závěry v alternativách s podrobným vysvětlením, kdy která alternativa platí.
18. Znalecký posudek zpracovávat komplexně, při zvážení všech souvislostí, nestydět se dílčí problémy konzultovat se specialisty.
19. Být absolutně nestranný.
20. Vždy si uvědomovat, že se nejedná jen o řešení specifického technického či počítačského problému, ale že výsledek se často velmi citlivě dotýká něčího osudu.
21. Neřešit právní problémy.
22. Při častém používání nějaké metodiky se občas zamyslet, zda nevzniká systematická chyba, která by se opakovala.
23. Občas si soustředěně přečíst celé vyhlášky, které znalec používá při vypracovávání posudků.
24. Prověřovat používané počítačové programy, zda vyhovují i v extrémních hodnotách. U programů pro oceňování zkoumat, zda skutečně vyhovují předpisu, podle kterého má být výpočet prováděn.
25. Při zpracování stanoviska k námitkám vůči posudku postupovat bez emocí, věcně, otázky již v posudku zodpovězené neodpovídat znovu, odkázat se na posudek.
26. Při zpracování revizního posudku uvážit, jaké podklady měl k dispozici předchozí znalec a jaký úkol mu byl položen.
27. Dbát na vnější úpravu posudku.
28. Vést řádně znalecký deník.
29. Odměny za znalecké posudky pro občany a organizace sjednávat písemně předem.
30. Řádně přiznávat příjmy ke zdanění.

13. Použitá literatura

- ALEXANDR, P. a kol., 2010. Forenzní ekotechnika les a dřevo. Brno, CERM, 625s. ISBN 978-80-7204-681-2
- BRADÁČ, A. a kol., 1999. Soudní inženýrství. Brno, CERM, 725s. ISBN: 80-7204-133-9
- HÁLEK, V., 2009. Oceňování majetku v praxi. DonauMedia, 247s. ISBN 978-80-89364-07-7

Ing. Tomáš Badal

Mendelova univerzita v Brně
Lesnická a dřevařská fakulta
Ústav lesnické a dřevařské ekonomiky a politiky
tomas.badal@mendelu.cz