

Na základě širších poznatků a se zohledněním statistické nedostatečnosti použitého vzorku nemovitostí je soulad zde uvedené závislosti míry nezaměstnanosti a míry kapitalizace odhadován v intervalu 75 – 85 %. Podmínkou je nedeformovaný, volný a stabilní realitní trh, rovněž i stabilní hospodářská situace. Cyklické střídání hospodářského růstu a recese může v přechodových obdobích vést ke změnám cen nemovitostí i výše nájemného. V negativním případě je důsledkem tohoto faktu prodloužení celkové návratnosti vložené investice do nemovitosti, případně zvýšení ztráty vlivem nárůstu neobsazenosti nájemných prostor; v pozitivním případě je tomu naopak. Pokud je parametr míry nezaměstnanosti zahrnut do procesu analýzy dosažitelné míry kapitalizace, je třeba jej reflektovat v celkových souvislostech. V obou případech se jedná o značně dynamické parametry, jejichž vzájemná závislost je předmětem zájmu dalšího výzkumu.

Zdroje

[1] SREALITY.CZ [online]. 2014 [cit. 2014-09-16]. Dostupné z: <http://www.sreality.cz/>

[2] ČSÚ [online]. 2014 [cit. 2014-07-18 – 2014-09-21]. Dostupné z: <http://www.czso.cz/>

[3] Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)

[4] CUPAL, M. Vliv koeficientu redukce na zdroj ceny na výsledný index odlišnosti při komparativní metodě oceňování nemovitostí. VUT Brno, 2010

[5] ČSÚ [online]. 2015 [cit. 2015-08-02]. Dostupné z: <http://www.czso.cz/>

[6] HORÁK, J. Vliv míry nezaměstnanosti na míru kapitalizace. Bakalářská práce, BIVŠ Praha, 2015

[7] Integrovaný portál MPSV [online]. 2015 [cit. 2015-10-18]. Dostupné z: https://portal.mpsv.cz/sz/stat/nz/vyvoj_od_072004

Bc. Jiří Horák

doc. Ing. Jan Pašek, Ph.D.

Bankovní institut vysoká škola, Praha
Katedra podnikání a oceňování

Teorie a praxe účtování znalečného Theory and practise of accounting pay for expert report

Karel Kubečka

ABSTRAKT:

Práce soudního znalce na znaleckém posudku sestává z několika fází. Poslední z těchto fází je stanovení ceny za práci, to je „vyúčtování znalečného“. Zejména tato fáze je velmi dlouho diskutována, protože mezi odbornou veřejností existuje velká nespokojenost s finanční výší odměny za provedenou práci.

Současně je nutno poukázat na dlouhodobou stagnaci výše odměn znalců. Odměny znalců jsou ve velkém nepochopitelně k odměnám advokátů a neodrážejí význam jejich práce ani odpovědnost, kterou mají za provedený znalecký posudek.

ABSTRACT:

The work of expert witness on the expert opinion consist of several phases. The final phase is to determine the price for the work, designated as the „expertise account“. In particular, this phase has been long time debated among experts because there is a great dissatisfaction with the financial level of compensation for the work performed.

It is also necessary to point out the long-term stagnation in the level of payments received by the experts. Rewards for experts are very unequal comparing to rewards for lawyers and do not reflect the importance of the work of experts and the responsibility, which they have in providing expert reports.

KLÍČOVÁ SLOVA: soudní znalec, stanovení ceny, odměna, odpovědnost, znalecký posudek

KEYWORDS: expert witness, determine the price, prize, responsibility, expert report.

1 ÚVOD

K problematice znalecké činnosti probíhá každoročně široká diskuse [1] ÷ [9], a na toto téma je uveřejněna celá řada příspěvků jak ve sborníku na znaleckých konferencích [1], [3], [5], [6], [9], které jsou účastníky konference prezentovány, tak na stránkách časopisu,

Soudní inženýrství [2], [4]. Tato diskuse je prakticky dvojitá. Jednak diskuse odborná, která se vztahuje k metodickým a metodologickým otázkám a také odborným aspektům znalecké činnosti, specificky podle oborů znalecké činnosti. K této diskusi je nutno říci, že je více či méně plodná, a protože řeší odbornou stránku problematiky technického znalectví, je jako smysluplná přijímána kladně. Těchto otázek a této problematiky se tento článek netýká.

Na druhé straně jsme svědky diskuse na témata, která se snaží řešit problémy znalecké činnosti na poli společenského postavení znalců, jejich finančního ohodnocení a také administrativní aspekty znalecké činnosti. Takovouto diskusi je však nutno označit, na rozdíl od předchozího, jako diskusi zcela neplodnou a s ohledem na výsledek při pohledu z dlouhodobého horizontu, za zbytečnou, neboť nepřináší pozitivní výsledek pro nás, znalce. Rovněž tato diskuse je přijímána odbornou veřejností kladně, což je zřejmé z ohlasů. Přestože se jedná o problematiku týkající se všech znalců bez rozdílu profesí, jsou zkušenosti i ohlasy v této oblasti jednotné. Především pak v otázkách týkajících se účtování znalečného mají znalci vesměs nejen stejné zkušenosti, ale i stejné pocity z přístupu soudů. Základ je nutno hledat v dnes již naprosto nevyhovujících předpisech [11] pro znaleckou činnost, zejména pak v prováděcí vyhlášce [12]. Celá podstata je ale v lidech.

2 POSTAVENÍ ZNALCE

Je zajímavé se zamyslet nad postavením znalce při plnění úlohy, kterou má v procesu podávání posudku pro soudy, jak stanoví zákon [11]. Na tomto místě musím, jako pisatel tohoto článku, vzpomenout mých vystoupení na konferencích [1], [3], [5], kde jsem zastával názor, že „soudní“ znalec je soudním proto, že jeho prioritou je podání posudku pro soudy. Současně jsem se kriticky díval na některé kolegy, kteří se, pokud to šlo, vyhýbali spolupráci se soudy. Těmto kolegům se hluboce omlouvám a dnes plně chápu důvody, proč takto činili.

Vyhýbat se podávání posudků pro soudy bylo komentováno také na loňské konferenci [9]. Autor v kapitole 2.3 na straně 348 sborníku z konference uvádí, cit: *Důvody jsou patrně v zásadě dva, prvním z nich je nedostatečné finanční ohodnocení, a druhým jistá vyšší míra odpovědnosti, plynoucí z role znalce v rámci řízení.* Dle mého názoru se jedná v pravém slova smyslu o důvod jeden a tím je, jak již bylo mnohokrát diskutováno, nedostatečné finanční ohodnocení odpovědnosti za podaný posudek. Toto je umocněno mnohdy dehonestujícím přístupem soudů ke znalcům, neboť soudy v mnohých případech zastávají názor, že současné rozmezí (100 Kč/hod. až 350 Kč/hod.) je naprosto dostačující a v mnohých

případech se drží průměru těchto hodnot. Je tedy zcela pochopitelné, že práce znalce (včetně vysoké míry odpovědnosti) za například 200 Kč/hod není lákavá, zejména s podmínkou trestní odpovědnosti znalce.

V roce 2008, to je před sedmi lety, byli účastníci konference seznámeni s úvahou o výši znalečného [3]. Tato úvaha byla založena na obdobném rozboru prof. Bradáče [10] a byla podrobněji rozvedena. Následně se mohla prostřednictvím časopisu [4] s výpočtem výše znalečného seznámit i široká odborná veřejnost. V roce 2008 tento rozbor ukázal na minimální výši znalečného 800 Kč/hod. [4]. Pokud k dnešnímu období použijeme tzv. bazických indexů cen [13], můžeme tuto cenu redukovat na úroveň 05/2015 o 12,6 %, tedy $800 \times 1,126 = 900$ Kč/hod., tedy minimální sazba znalečného by se měla v květnu 2015 odvíjet od hodi nové ceny 900 Kč/hod.

2.1 Znalec v průběhu zpracování posudku

Pokud znalec zpracovává posudek, je vztah soudu ke znalci (a také naopak) korektní. Tato korektnost je dána několika skutečnostmi:

- Znalec je jediný, který je schopen po technické stránce se v případě vyznat, relevantně jej popsat, určit příčinu (chyb, vad nebo poruch) a tím ukázat na zdroj, což je vlastně viník.
- Znalec je jediný člověk, angažovaný v projednávaném případě, který je schopen po ekonomické stránce přesně a sofisticky vyjádřit kromě míry zavinění, také ekonomický dopad nebo důsledek ve vztahu k řešené problematice.
- Znalec je tedy jedinou osobou, která předurčí směr vývoje soudního jednání a to přesně tak, jak se hovoří, že *soudí znalec, nikoli soudce.*

Z uvedeného vyplývá, že znalec je velmi důležitou osobou, dokonce klíčovou osobou v jednání soudu, neboť je to on, podle jehož závěru podaného posudku bude probíhat další jednání soudu. Mnohdy v usnesení soudu najdeme zcela přesně opsán závěr znaleckého posudku znalce. Je to pochopitelný postoj; soudce nezasahuje do práce znalce. Nemůže, neboť mnohdy nerozumí elementárním technickým pojmům a tedy není schopen závěr měnit. V tomto ohledu je vše zcela v pořádku. Až na cenu, za kterou pracuje. Znalec je odpovědný za technickou stránku posudku.

2.2 Znalec po zpracování posudku

2.2.1 Vyšší soudní úřednice

Vyšší soudní úřednice je osoba, která rozhoduje o znalečném. Zpravidla jsou to osoby s všeobecným středoškolským vzděláním a vysokoškolským právnickým vzděláním (například na úrovni Bc.). Podstatné je ale skutečnost, že se nejedná o osoby se vzděláním technickým, a proto dochází k prvním třecím plochám mezi

znalci a těmito osobami. Nerozumí technickým pojmům a jsou názoru, že ta či ona část je v posudku nadhodnocená nebo i zbytečná. Osvojují si právo kategorizovat odbornou práci znalců a zejména rozhodují bez dostatečného vědomí o práci znalce z časového pohledu. Nežrídka poníží například dobu strávenou na místním šetření bez znalosti technických aspektů dané stavby, určí znalci čas, za který měl posudek sestavit (zbytek vykázaných hodin neuzná) a rozhodne bez jakékoli technické znalosti, že neuzná částku, kterou znalec zaplatil odbornému konzultantovi za jeho práci přesto, že soud předem s tímto souhlasil.

Následuje buďto odvolání, které řeší soud vyššího stupně anebo se za tuto „cenu“ znalec poučí a následně se práci pro soud vyhýbá.

2.2.2 Právní zástupci stran sporu

Poté, kdy znalec posudek zpracuje a odevzdá soudu, nežrídka se stává nepřítelům №. 1 pro alespoň jednu ze stran tohoto soudního sporu. Samozřejmě pro tu stranu, v jejíž neprospěch posudek vyznívá. Ve chvíli, kdy si příslušný advokát přečte jemu se nehodící závěry znaleckého zkoumání, začne mnohdy zcela nevybíravým způsobem útočit na znalce. Pokud je natolik slušný, že nezasahuje znalci do jeho výhradních kompetencí, pak jeho činnost vyzní alespoň jako pomsta, čímž dokáže svému klientovi, jak za něj bojuje (v souladu s etickým kodexem advokáta). Setkat se tedy může znalec s útokem:

- Advokát se přečtením posudku stane největším odborníkem v profesi dle odbornosti znalce a zcela bezostyšně v odvolání tvrdí, že to či ono v podaném posudku je naprosto špatně a samozřejmě závěr posudku je zcela chybný. Toto je pak důvodem tvrzení advokáta, že znalec nevytlačil čas na zpracování posudku účelně, z čehož mu naprosto jasně vyplývá, že mu má být odepřeno znalečné v plné výši anebo přinejmenším podstatně kráceno. Takovýmto sebejistým dehonestujícím vystupováním podsouvá soudu svou verzi.
- Advokát se přečtením posudku stane největším odborníkem v oblasti normování práce. Nestydí se uvést do odvolání, že „znalec na prostudování spisu vykázal 3,5 hodiny času, což je naprostý nesmysl, neboť studium spisu může trvat nanejvýš pár minut“.

Je s podivem, kde se zejména v současné generaci mladých advokátů bere ta arogance vůči ostatním lidem. Proč a z jakých pohnutek je jejich chování vůči znalcům mnohdy tak vysoce dehonestující a nepřátelské. Dá se předpokládat, že jak znalec, tak advokát, jakožto vysokoškolsky vzdělaní lidé, jsou odborníky ve své profesi. Proč tedy advokát je zásobárnou nepřátelských aktů, gest a prohlášení, když znalec takto vůči němu nečiní? Je to

namyšleností na svou profesi, že je něco víc? Co se týká finančních příjmů tomu tak skutečně je, to je třeba otevřeně přiznat. Žádný znalec se znalečným tak, jak uvádí vyhláška [12] a zejména jak je jeho znalečné na základě zákeřného jednání advokátů poníženo, nemůže konkurovat hodinové sazbě právníků [3], [4].

Nejhorší na celé věci je skutečnost, že takovýto člověk-advokát, možná odborník ve své profesi, je naprostým laikem v profesi znalce, kdy tento není „možná“, ale zcela jistě odborníkem v profesi své. Přesto bezostyšně může tvrdit – doslova lhát ve prospěch svého klienta a poškodit tak práci znalce i znalce samého. Konec konců morální kodex advokátní komory je k tomuto vede.

2.2.3 Odvolání znalce proti krácení znalečného

Znalci, který narazí na nepochopení soudu ve věci vyúčtování, nezbyvá nic jiného, než podat odvolání k soudu vyššího stupně. Kdo se ve znalecké činnosti pohybuje delší dobu a zejména znalec, který pracuje převážně pro soudní orgány, ví, že tento akt je zpravidla pouhou obstrukcí a ve velké většině nevede k výsledku. Důvodů je několik.

- U odvolacího soudu jsou rovněž zaměstnaní právníci, tedy lidé bez jakéhokoli technického vzdělání, kteří nejsou schopni pojmut technické souvislosti a drobné nuance, kterými znalec argumentuje.

Na příkladech naprostého nepochopení souvislosti ve znaleckém posudku již také bylo diskutováno [1], [2], [5]. Některé výroky odvolacích senátů jsou opravdovými perličkami a je z nich naprosto zřejmý v prvé řadě nezájem měnit rozhodnutí soudů nižšího stupně co do výše znalečného. Rovněž tak je z těchto rozhodnutí zcela zřejmá neznalost a nekompetentnost těchto úředníků ve věci posouzení kompletnosti znaleckých posudků, časové náročnosti na jejich podání a zejména pak souvislosti mezi jednotlivými částmi.

- Je velmi těžké předpokládat, že člověk s právním vzděláním nedá „za pravdu“ svému kolegovi – právníkovi. Zejména pokud, jak je uvedeno výše, vůbec nerozumí tomu, co znalec uvádí a čím argumentuje. Oproti tomu velmi dobře chápe, co píše „kolega advokát“ tedy člověk téhož vzdělání.

Pokud nebude u vyúčtování člověk, který ví, co se v něm píše, dá se jen velmi těžko předpokládat, že bude schopen rozhodnout v souladu se zdravým rozumem. Nemůže se pak stát, že rozhodne s tím, že vyjádří souhlas s konstatováním, „studium spisu může trvat nanejvýš pár minut“.

3 PERLIČKY Z USNESENÍ SOUDU

Pro dokreslení situace si autor dovolí zařadit několik úsměvných konstatování soudních orgánů.

- K vyjádření znalce k odvolání odvolací soud konstatuje, že znalec se mýlí, pokud má za to, že zástupce žalobců není oprávněn komentovat časovou náročnost znalecké práce. Smyslem odvolání proti usnesení o přiznání znaleckého je přezkoumání věcné správnosti rozhodnutí okresního soudu, tedy přezkoumání, zda přiznaná odměna odpovídá účelně vynaložené práci znalce a stupni její odbornosti. Je-li znalecký posudek zadán orgánem veřejné moci, řídí se odměna ustanoveními prováděcího právního předpisu (viz § 17 odst. 2 zákona č. 36/1967 Sb.) a tuto odměnu nelze porovnávat s odměnami advokátů, jak zcela nepřipadně zmiňuje znalec.

Z uvedeného vyplývá velmi překvapivé tvrzení odvolacího soudu. Právní zástupce konstatoval (jak již bylo výše uvedeno), že „znalec na prostudování spisu vykázal 3,5 hodiny času, což je naprostý nesmysl, neboť studium spisu může trvat nanejvýš pár minut“. Na základě tohoto odvolací soud vyhověl advokátovi a krátil čas vykázaný znalcem. Tedy advokát, který je naprostým laikem v technických otázkách, je oprávněn normovat časovou náročnost na zpracování posudku znalcem. Je nepředstavitelné, že by kterýkoli člověk odmítl zaplatit za právní pomoc advokátovi s odůvodněním, že jeho práce byla na pár minut a že nesouhlasí s jím deklarovanou časovou náročností práce.

- Okresní soud správně znalci přiznal za prohlídku na místě samém za přítomnosti odborného konzultanta, pořízení fotodokumentace, převzetí podkladů pro podání posudku odměnu za 2 hod. po 350 Kč, tj. 700 Kč. Z podaného znaleckého posudku nevyplývá, které zvláštní dílčí otázky posuzoval znalec s konzultantem (viz § 10 odst. 2 zákona č. 36/1967 Sb.), a z posudku nevyplývají ani důvody, které znalce k tomuto vedly. Za této situace, i když soud vyslovil znalci souhlas s přibráním konzultanta (viz § 18 odst. 2), nelze znalci přiznat právo na náhradu nákladů, které vynaložil v souvislosti s přibráním konzultanta.

Rovněž pod tímto konstatováním je podepsán advokát jedné ze stran, který neunesl prohru v soudním jednání. Přestože Okresní soud proplacení částky vyplacené odbornému konzultantovi přiznal (na základě velmi podrobného rozpisu prací, které odborný konzultant provedl), odvolací soud vyšel vstříc odvolání advokáta.

- Okresní soud si v usnesení přímo nevyžádal fotografie, a tedy jsou ve znaleckém posudku zbytečné, a proto nebudou hrazeny.

Znalecké bylo rozhodnutím odvolacího soudu kráceno s tímto odůvodněním na 25% požadované částky. Svě rozhodnutí odůvodnil tím, že soud si v usnesení přímo

nevyžádal fotografie (na kterých byl celý posudek postaven) a tedy jsou zbytečné, a proto nebudou hrazeny. Pak bylo soudem stanoveno, na kolika stranách jsou fotografie a kolik stran má posudek (po odečtení všech stran, které se daly odečíst) a tímto koeficientem bylo znalecké násobeno. Opět s dovětkem, že „odvolání není přípustné“. Paradoxem je, že znalecký posudek je účtován v hodinách, nikoli stranách textu a příloh. Je tedy technickým nesmyslem násobit tyto dvě veličiny, neboť výsledkem je velmi zvláštní jednotka, hodinostrany.

4 ZÁVĚR

Závěrem bych chtěl uvést odstavec z příspěvku loňské konference [9], kde je uvedeno: *Znalecká činnost ve svých důsledcích významným způsobem ovlivňuje životy lidí žijících v této zemi. Chce-li mít Česká republika řádně fungující znalecký systém skutečně prospívající jednotlivým soudním řízením, musí všechny subjekty v něm zúčastněné vynaložit úsilí směřující ke zlepšení těch činností, které právě jim v daném systému přísluší.*

S uvedeným konstatováním nelze nesouhlasit. Přesto bych ho ještě doplnit výzvou směřující k soudcům, advokátům a vyšším soudním úředníkům.

Znalec není třídní nepřítel, ale osoba, která nestranně posuzuje odborné aspekty soudního sporu. Je nanejvýš nekolegiální, dehonestující a ponižující pro znalce, akceptovat zbytečné útoky vedené na jedné straně nezalostí, na druhé straně ctižádostí vyniknout, ze strany těch, kteří rozhodují o ocenění znalců za jejich práci. Pokud nedojde k dohodě a dodržování zásad slušnosti a korektního jednání, není možno očekávat, dle mého názoru, kvalitativního posunu v této oblasti.

5 LITERATURA

- [1] KUBEČKA, Karel. Administrativní a společenské aspekty znalecké činnosti. In: Sborník příspěvků XVI. konference absolventů studia technického znalcetví. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s. r. o., 2007, s. 1–8. ISBN 978-80-7204-491-1.
- [2] KUBEČKA, Karel. Administrativní a společenské aspekty znalecké činnosti. Soudní inženýrství: časopis pro soudní znalcetví v technických a ekonomických oborech. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2007, 18(3): 136-140. ISSN 1211-443x.
- [3] KUBEČKA, Karel. Společenské postavení znalců a jejich finanční ohodnocení. In: XVII. mezinárodní vědecká konference soudního inženýrství. Brno: VUT v Brně, 2008, s. 1-11. ISBN 9788021435636.

[4] KUBEČKA, Karel. Společenské postavení znalců a jejich finanční ohodnocení. Soudní inženýrství: časopis pro soudní znalectví v technických a ekonomických oborech. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2008, 19(2): 60-67. ISSN 1211-443x.

[5] KUBEČKA, Karel. Zajímavosti a problémy ve znalecké činnosti. In Kubečka, K. Sborník příspěvků XIX. konference absolventů studia technického znalectví s mezinárodní účastí. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2010, s. 184–187.

[6] GOTTWALD, Jiří a Karel KUBEČKA. Aktuální otázky z pohledu znalce a soudce. In: XX. mezinárodní vědecké konference soudního inženýrství. Brno: VUT v Brně, 2011, s. 36–49. ISBN 978-80-214-4238-2.

[7] KUBEČKA, Karel. Profesionální postavení znalců v ČR a jejich pozice při jednání. Znalectvo v odbore geodézia a kartografia, StF STU Bratislava, 2011

[8] KUBEČKA, Karel. Společenské a finanční ocenění znalecké činnosti v ČR. Znalectvo v odbore geodézia a kartografia, StF STU Bratislava, 2011

[9] ŠEVČÍK, Petr. Česká znalecká činnost nevzkvétá. In: ExFoS 2015: XXIV. mezinárodní vědecká konference soudního inženýrství. Brno: VUT v Brně, 2015, s. 345–351. ISBN 978-80-214-5100-1.

[10] BRADÁČ, Albert. Diskuse k administrativním a společenským aspektům znalecké činnosti. Soudní inženýrství: časopis pro soudní znalectví v technických a ekonomických oborech. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2007, 18(05/2007). ISSN 1211-443x.

[11] Zákon o znalcích a tlumočnících. 36/67 Sb. 1967 v platném znění.

[12] Vyhláška, kterou se provádí zákon o znalcích a tlumočnících. 37/67 Sb. 1967 ve znění pozdějších předpisů.

[13] Míra inflace. www.czso.cz [online]. 2015 [cit. 2015-05-24]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/mira_inflace

*Ing. Karel Kubečka, OSVČ
Studentská 1771/2
708 00 Ostrava-Poruba
karel.kubecka@ps-service.eu*