

VÝŠE ODMĚNY ZA VYPRACOVÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

Alena Hruběšová¹, Jaroslav Sochor²

Abstrakt

V české republice je výše odměny za vypracování znaleckého posudku pro státní orgány zakotvena ve vyhlášce č. 37/1976 Sb., při vypracování posudku pro jinou osobu než je státní orgán se sjednává odměna dohodou. Je otázkou, zda by tato sjednaná odměna neměla mít krajní meze, které zabránili spekulacím o výši přiměřené odměny. V tomto příspěvku se snažíme ukázat různé pohledy na tuto problematiku.

1 ÚVOD

V České republice problematiku znalců upravuje zákon č. 36/1967 Sb. ve znění pozdějších předpisů (O znalcích a tlumočnících) a jeho prováděcí vyhlášky č. 37/1967 Sb. ve znění pozdějších předpisů (vyhláška k provedení zákona o znalcích a tlumočnících). Vyhláška stanovuje výše odměn za znalecké posudky pouze v případě, že jsou vypracovány pro státní orgány v ostatních případech se sjednává výše odměny dohodou, tedy neexistuje žádná závazná norma pro výši takto sjednané odměny. Zde vyvstává otázka jaké jsou meze v nichž by se měla odměna pro znalce pohybovat, tak aby se o ní dalo říci, že je přiměřená.

2 PŘEHLED JEDNOTLIVÝCH METODIK

2.1 Metodika pro stanovení odměny za vypracování posudku v České republice

Stanovení výše odměny dle vyhlášky č. 37/1967 Sb. ve znění pozdějších předpisů se provádí pomocí hodinové sazby s možností příplatků a srážek.

V §16 je řečeno, že při vypracování znaleckého posudku pro státní orgány odměna za znalecký posudek činí podle jeho náročnosti a podle míry odborných znalostí, které bylo nutné k jeho podání vynaložit, za jednu hodinu práce 100 až 350 Kč. Tuto odměnu je možno dále navyšovat dle §20,

je-li znalecký posudek vzhledem k okolnostem mimořádně obtížný (až o 20 %),

jde-li o posudek, kterým je přezkoumáván posudek jiného znalce (až o 10 %),

je-li nutné spěšné provedení úkonu, nebo bylo-li znalci uloženo úkon provést v den pracovního volna nebo pracovního klidu anebo v noci (až o 50 %).

Tato navýšení lze slučovat.

Naopak případné snížení odměny za vypracování posudku lze provést dle §21.

¹ Alena Hruběšová, Ing. – VUT v Brně, ÚSI, Údolní 53, 60200, Brno, jajaaaja@volny.cz

² Jaroslav Sochor, Ing. – VUT v Brně, ÚSI, Údolní 53, 60200, Brno, sochore@volny.cz

**XVII. Mezinárodní vědecká konference soudního inženýrství
Brno, 25. – 26. 1. 2008**

2.2 Metodika pro stanovení odměny za vypracování posudku na Slovensku

Na Slovensku platí vyhláška č. 491/2004 Sb., která rovněž upravuje výši odměny za vypracování znaleckého posudku pro soudy a pro orgány veřejné moci. Zde se výše odměny za vypracování znaleckého posudku počítá jako podílová hodnota z reprodukční hodnoty staveb. Tento výpočet je uveden v §4.

Podílová odmena sa určuje podľa stanovenej výšky východiskovej hodnoty predmetu znaleckého úkonu podľa vzťahu

$$PO = \sum_{i=1}^n VH_i^{0,56} \quad [\text{Sk}],$$

kde PO – výška podielovej odmeny,

VH – východisková hodnota predmetu úkonu zaokrúhlená na celé tisícokoruny nahor. Za predmet úkonu sa považujú jednotlivito hlavné stavebné objekty, spoločne príslušenstvo (napr. ploty, studne, inžinierske siete, zpevněné plochy a pod.) a spoločne pozemky. Východisková hodnota pozemkov je 500 Sk/m²,

n – počet predmetov ohodnotenia.

Vypočítaná podielová odmena sa zaokrúhľuje na celé stokoruny nahor. Minimálna výška podielovej odmeny je 800 Sk.

2.3 Metodika pro stanovení odměny za vypracování posudku v Rakousku

V Rakousku je znalecká činnost upravena zákonem č. 137/1975, o obecně přísežných a soudně certifikovaných znalcích a tlumočnících, ve znění zákona č. 168/1998 (SDG). Rakouská metodika pro výpočet výše odměny za vypracování znaleckého posudku pro státní orgány v oblasti oceňování nemovitého majetku stanovuje v § 51 poplatek za vypracování nálezu a posudku.

Při ceně stavby (započítává se cena stavby včetně zastavěného pozemku)

do 36 340 Euro	415,40 Euro,
přes 36 340 Euro do 72 670 Euro	623,00 Euro,
přes 72 670 Euro při každých dalších započatých 36 340 Euro plus	104,00 Euro

Při ceně stavebního pozemku

do 36 340 Euro	415,40 Euro,
přes 36 340 Euro do 72 670 Euro	623,00 Euro,
přes 72 670 Euro při každých dalších započatých 36 340 Euro plus	104,00 Euro

2.4 Metodika pro stanovení odměny za vypracování posudku v Německu

V Německu není znalecká činnost pro soudy a státní orgány jednotně upravena, samostatný zákon o soudních znalcích popřípadě soudních tlumočnících nebyl vydán. Znalci jsou v soudním řízení činní na základě objednávky, učiněné soudem (v civilním řízení popř. na návrh nebo na základě dohody účastníků) pro příslušné řízení. Ve Spolkové republice Německo pro řízení před soudem vydávali zemské soudy sazby, které jsou pak závazné pro tu kterou spolkovou zemi. Výše byla stanovena mezi 40 a 70 DEM/h, obvykle okolo 60 DEM/h pro práce, vyžadující vysokoškolského vzdělání. Tyto sazby mohli být zvýšeny až o 50 % v závažných případech. Pro posudky podávané mimo soudní řízení se ve SRN ceny sjednávají rovněž dohodou.

**XVII. Mezinárodní vědecká konference soudního inženýrství
Brno, 25. – 26. 1. 2008**

Hodnota nové stavby	Odměna – normální stupeň				Odměna - obtížný stupeň			
	od	do	promile ceny nové stavby		od	do	promile ceny nové stavby	
			od	do			od	do
50 000	420	540	8,40	10,80	520	810	10,40	16,20
100 000	630	780	6,30	7,80	750	1 120	7,50	11,20
150 000	830	1 020	5,53	6,80	980	1 430	6,53	9,53
200 000	1 030	1 260	5,15	6,30	1 220	1 720	6,10	8,60
250 000	1 210	1 480	4,84	5,92	1 430	2 010	5,72	8,04
300 000	1 371	1 670	4,57	5,57	1 620	2 280	5,40	7,60
350 000	1 510	1 840	4,31	5,26	1 780	2 510	5,09	7,17
400 000	1 640	2 000	4,10	5,00	1 930	2 720	4,83	6,80
450 000	1 751	2 130	3,89	4,73	2 070	2 910	4,60	6,47
500 000	1 840	2 250	3,68	4,50	2 180	3 070	4,36	6,14
600 000	2 022	2 460	3,37	4,10	2 380	3 350	3,97	5,58
700 000	2 163	2 630	3,09	3,76	2 550	3 590	3,64	5,13
800 000	2 272	2 780	2,84	3,48	2 680	3 780	3,35	4,73
900 000	2 376	2 900	2,64	3,22	2 800	3 950	3,11	4,39
1 000 000	2 480	3 030	2,48	3,03	2 930	4 130	2,93	4,13
1 500 000	2 940	3 600	1,96	2,40	3 480	4 910	2,32	3,27
2 000 000	3 340	4 100	1,67	2,05	3 960	5 580	1,98	2,79
2 500 000	3 725	4 550	1,49	1,82	4 400	6 200	1,76	2,48
3 000 000	4 080	4 980	1,36	1,66	4 800	6 780	1,60	2,26
3 500 000	4 445	5 430	1,27	1,55	5 250	7 390	1,50	2,11
4 000 000	4 760	5 790	1,19	1,45	5 610	7 910	1,41	1,98
4 500 000	5 080	6 200	1,13	1,38	6 010	8 460	1,34	1,88
5 000 000	5 400	6 600	1,08	1,32	6 400	9 000	1,28	1,80
6 000 000	5 940	7 260	0,99	1,21	7 020	9 900	1,17	1,65
7 000 000	6 510	7 910	0,93	1,13	7 700	10 900	1,10	1,56
8 000 000	7 040	8 640	0,88	1,08	8 320	11 800	1,04	1,48
9 000 000	7 740	9 540	0,86	1,06	9 180	13 000	1,02	1,44
10 000 000	8 200	10 000	0,82	1,00	9 700	13 700	0,97	1,37
15 000 000	10 800	13 200	0,72	0,88	12 800	18 000	0,85	1,20
20 000 000	13 200	16 100	0,66	0,81	15 500	21 800	0,78	1,09
25 000 000	15 600	18 900	0,62	0,76	18 200	25 700	0,73	1,03

Tabulka č. 1 – Sazebník Honoráře architektů a inženýrů (HOAI)

**XVII. Mezinárodní vědecká konference soudního inženýrství
Brno, 25. – 26. 1. 2008**

Přitom existovali různé sazebníky (Tabulkač. 1); např. pro oceňování nemovitostí bylo v sazebníku Honoráře architektů a inženýrů (HOAI) uvedeno mj.: Honorář pro hodnoty pod 50 000 DEM se vypočte jako paušální nebo hodinovou sazbou, nejvýše však ve výši, uvedené v tabulce pro hodnotu 50 000 DEM. Honorář pro hodnotu přes 50 milionů může být stanoven volně. Tyto sazebníky byly vzhledem k podmínkám volné soutěže zrušeny, ale jako vodítko pro stanovení výše odměny mohou sloužit i nyní.

2.4 Metodika pro stanovení odměny za vypracování posudku dle tabulky z první republiky

Jako příklad může sloužit tabulka použitá v prvorepublikové odborné literatuře pro odhady cen. Už v té době byla tato tabulka orientační, protože se ceny za vypracování posudku domlouvaly individuálně. V této literatuře se psalo: „Jsou-li odhadovány domy obytné a obchodní, podniky a hospodářské budovy podle zastavěné plochy (v m²) anebo podle obestavěného prostoru (v m³), udává se honorář obvykle v promile odhadní hodnoty.

při odhadní hodnotě až do Kč	honorář v promile nejméně
50 000	5
100 000	4
250 000	3,5
500 000	3
750 000	2,5
1 000 000	2
2 000 000	1,75
2 500 000	1,5
3 000 000	1,25
4 000 000	1,1
5 000 000	1
přes 5 000 000	0,7

Tabulka č. 2 – Prvorepubliková tabulka

Pro odhady stavebních pozemků se účtuje podle velikosti a polohy 1 - 2 promile odhadní sumy.“

3 PŘÍKLADY STANOVENÍ CEN ZA VYPRACOVÁNÍ POSUDKU DLE JEDNOTLIVÝCH METODIK

Vybrali jsme pět posudků (Tabulka č. 3) k nimž jsme znali výši odměny, kterou za jejich vypracování znalci požadovali. V této tabulce jsou ke každému posudku vypsány nejdůležitější hodnoty včetně času vynaloženého pro vypracování znaleckého posudku a případných parametrů, které mohou navýšit částku odměny. Hodnoty jsou uváděny v Kč a zaokrouhleny. Čas je uveden v hodinách.

**XVII. Mezinárodní vědecká konference soudního inženýrství
Brno, 25. – 26. 1. 2008**

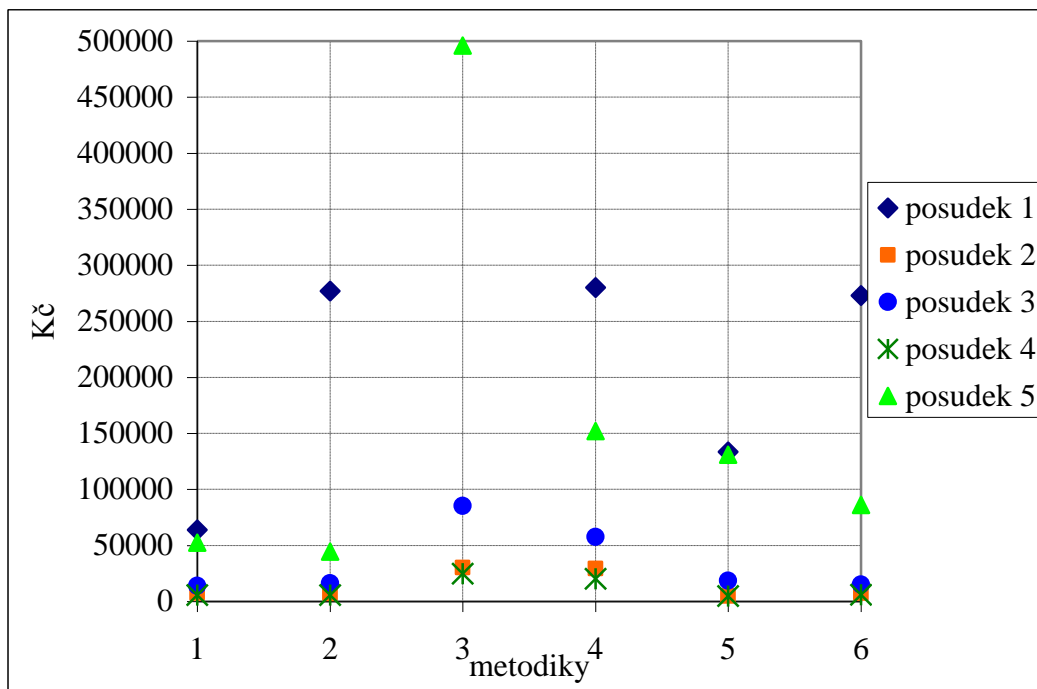
název	reprodukční hodnota		hodnota pozemku	vynaložený čas	navýšení ceny
	stavby hlavní	stavby vedlejší			
posudek č. 1	467 200 000	28 000	51 600 000	120	spěšně
posudek č. 2	5 600 000	20 000	1 000 000	24	
posudek č. 3	24 300 000	50 000	1 600 000	40	
posudek č. 4	3 550 000	10 000	500 000	16	
posudek č. 5	125 967 000	60 000	42 684 000	136	obtížné

Tabulka č. 3 – Přehled posudků

Dále jsme k jednotlivým posudkům vypočítali výše odměn (v Kč) podle jednotlivých metodik (Tabulka č. 4). Výsledky výpočtu jsme seřadili pro větší názornost do grafu (Obrázek č. 1). Zjišťovali jsme také kolik promile z hodnoty nemovitosti je činí skutečně požadovaná odměna.

název	metodika					skutečná odměna	promile z ceny	
	Česká (1)	Slovenská (2)	Rakouská (3)	Německá (4)				První rep. (5)
posudek 1	64000	277091	1496000	254 145	306 021	133 602	272 900	1,6
posudek 2	7400	7100	30300	26576	32384	4900	7500	1,3
posudek 3	14000	16300	85400	51744	63360	18600	15000	5,8
posudek 4	5600	5800	24800	18128	22176	4950	6000	1,5
posudek 5	52360	44394	496100	136224	167904	130900	86000	5,1

Tabulka č. 4 – Přehled metodik



Obrázek č. 1 – Přehled výsledků jednotlivých metodik

4 ZÁVĚR

Většina použitých metodik je nutná k výpočtu výše odměny za vypracování znaleckého posudku pro státní orgány. V České republice je výše odměny za vypracování znaleckého posudku pro jiné než státní orgány dohodou, proto i v našich případech se výše odměn, které znalci uvedli, pouze blíží hodnotám vypočítaným dle metodik. V zásadě se zde střetávají dva pohledy. Jeden stanovuje výpočet dle časové náročnosti a druhý dle reprodukční hodnoty nemovitostí. Vzhledem k nízkému počtu známých a zde použitých případů na straně jedné a vysoké různorodosti jak vstupních dat, tak i výsledků na straně druhé, není možné říci, zda se projevuje ve výších odměn trend, který by poukazoval na hranice, jež si sami znalci při výpočtu svých odměn stanovili. Bylo by jistě zajímavé porovnávat větší objem dat, která ale nejsou dostupná, protože dohoda o výši odměny mezi znalcem a fyzickou nebo právnickou osobou, pro níž posudek vypracoval, je soukromá.

LITERATURA

- [1] *Vyhláška Ministerstva spravedlnosti ČR č. 37/1967 Sb.* Vyhláška k provedení zákona o znalcích a tlumočnících v aktuálním znění, http://www.pravnipredpisy.cz/predpisy/ZAKONY/1967/037967/Sb_037967_-----_.php, Počítačová škola Bárta, spol. s r.o., 2007
- [2] *Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Sb.* o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, http://www.corpora.sk/download/vyhlaska_491.pdf
- [3] *Zákon o soudních znalcích a soudních tlumočnících* – Věcný záměr nové právní úpravy, <http://www.kstcr.cz/?s=veczamer>
- [4] *Spolkový zákon č. 137/1975*, o obecně přísězných a soudně certifikovaných znalcích a tlumočnících, ve znění zákona č. 168/1998 (SDG), <http://www.sachverstaendige.at/gebanspruch.html>, Hauptverband der Allgemein Beeideten und Gerichtlich Zertifizierten Sachverständigen Oesterreichs, 2004
- [5] Bradáč, A., Krejčíř, P. a kol.: *Soudní inženýrství*. Akademické nakladatelství CERM Brno, 1997