

# NOVÁ ZNALECKÁ LEGISLATÍVA A OCEŇOVACIE PREDPISY NA SLOVENSKU

*Príspevek XIV. konferencie znalců – Brno 21. a 22. 1. 2005.*

## 1. VŠEOBECNE

V legislatíve znaleckej činnosti na Slovensku je prelomovým dátumom 1. september 2004.

K tomuto dátumu sa zrušili:

1. Zákon č. 36/1967 Zb. o znalcoch a tlmočníkoch v znení zákona č. 238/20001 Z.z. a zákona č. 554/2003 Z.z.
2. Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 263/1996 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 36/1967 Zb. o znalcoch a tlmočníkoch v znení vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 294/2000 Z.z.
3. Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 86/2002 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 576/2003 Z.z.

S účinnosťou od 1. 9. 2004 platí nový zákon a vyhlášky pre znaleckú činnosť:

- a) Zákon č. 382/2004 Z.z. z 26. mája 2004 o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- b) Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. z 23. augusta 2004, ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a v zmene a doplnení niektorých zákonov.
- c) Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. z 23. augusta 2004 o odmenách, náhradách, výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov.
- d) Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. z 23. augusta 2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Zákon o znalcoch vychádza z nevyhnutnosti zabezpečiť vykonanie povinnosti štátu naplniť ústavné právo každého jednotlivca na súdnu a inú ochranu.

Požiadavka na novú právnu ochranu vyplynula z potreby harmonizovať právny poriadok s právom Európskej únie a reagovať na novú politicko – spoločenskú situáciu pri vykonávaní znaleckej činnosti.

## 2. ZHRNUTIE ZÁSAD V ZÁKONE O ZNALCOCH

Pre zákon č. 382/ 2004 Z.z. možno charakterizovať niekoľko zásad.

- 2.1. Na Slovensku sa upustilo od menovania znalca, platí inštitút zápisu do zoznamu znalcov vedenom na Ministerstve spravodlivosti Slovenskej republiky. Znalcom je fyzická alebo právnická osoba splnomocnená štátom na vykonávanie činnosti podľa zákona, ktorá je
  - a) zapísaná v zozname znalcov alebo
  - b) nezapísaná v tomto zozname, ustanovená v konaní pred súdom alebo iným orgánom verejnej moci tzv. ad hoc.

Podmienky pre zápis do zoznamu znalcov sa podstatne sprísnilo.

Ministerstvo zapíše do zoznamu do 60 dní od doručenia písomnej žiadosti o zápis fyzickú osobu, ktorá

- a) je spôsobilá na právne úkony v plnom rozsahu,
- b) je bezúhonná,
- c) získala vzdelanie v odbore, ktorý je predmetom písomnej žiadosti o zápis,
- d) ukončila osobitné vzdelávanie o spôsobe výkonu činnosti podľa tohto zákona,
- e) vykonáva prax v odbore, ktorý je predmetom činnosti, v trvaní najmenej päť rokov a v prípade znalcov najmenej sedem rokov,
- f) zložila skúšku z odboru alebo odvetvia, ktoré je predmetom žiadosti o zápis a ktorou preukazuje svoju odbornú spôsobilosť,
- g) úspešne skončila špecializované vzdelávanie, ak ide o zapísanie do zoznamu pre odbor alebo odvetvie, v ktorom je takéto vzdelávanie ustanovené vykonávacím predpisom,
- h) má materiálne vybavenie postačujúce na výkon činnosti v odbore alebo odvetví, ktoré je predmetom písomnej žiadosti o zápis,
- i) nebola v posledných troch rokoch právoplatne vyčiarknutá zo zoznamu alebo ktorej nebol uložený zákaz výkonu činnosti,
- j) zložila sľub.

Pre zahraničných občanov platí, že ministerstvo zapíše fyzickú osobu bez splnenia predchádzajúcich podmienok do zoznamu ako znalca, ak

- a) preukáže, že je oprávnená vykonávať činnosť obdobnú znaleckej činnosti podľa tohto zákona v niektorom z členských štátov Európskej únie alebo v inom zmluvnom štáte Dohody o Európskom hospodárskom priestore a
- b) zložila vyrovnávaciu skúšku.

2.2 Začatie výkonu znaleckej činnosti je podmienené uzatvorením poistenia zodpovednosti za škodu, ktorá môže vzniknúť v súvislosti s výkonom činnosti. Znalec sa musí poistiť s limitom poistného plnenia za jednu poistnú udalosť najmenej vo výške 1 milión slovenských korún.

Výkon znaleckej činnosti nie je podnikaním, má charakter vedľajšej činnosti popri zamestnaní. Zákon umožňuje výkon znaleckej činnosti v súkromnej sfére, ako je vyhotovenie znaleckých posudkov pre komerčne pôsobiace poisťovne v prípade spôsobenej škody, pre hypotekárne obchody na účely ohodnotenia nehnuteľností, na účely katastrálneho konania.

2.3 Znalecká činnosť je špecializovaná odborná činnosť, úkonmi sú najmä znalecký posudok a jeho doplnok, odborné stanovisko alebo potvrdenie a odborné vyjadrenie a vysvetlenie. V osnove znaleckého posudku je vypustená časť Nález. Odborné stanovisko, vyjadrenie, potvrdenie alebo vysvetlenie nemusí spĺňať náležitosti znaleckého posudku, budú sa používať pri riešení čiastkových znaleckých úloh.

2.4 Striktne sú deklarované priestupky a správne delikty znalca, napr. za spôsobenie prietahov sa považuje prekročenie lehoty určenie na vyhotovenie úkonu súdom alebo iným orgánom verejnej moci o viac ako 30 dní, a výšky peňažných pokút za priestupky a delikty do 50 tisíc slovenských korún

2.5 Znalec je povinný sústavne sa vzdelávať a zvyšovať kvalifikáciu v rozsahu určenom ministerstvom a zúčastniť sa na overení odbornej spôsobilosti.

Zákon určuje kedy ministerstvo vyčiarke znalca zo zoznamu napr. aj keď vykonáva činnosť bez poistenia zodpovednosti za škodu pri výkone činnosti.

2.6 Znalecký ústav je špecializované vedecké a odborné pracovisko, ktoré plní funkciu rezortného a metodického centra, najmä zabezpečuje odborné minimum a špecializované vzdelávanie v rozsahu a obsahu určenom ministerstvom a poskytuje ministerstvu súčinnosť pri vykonávaní odbornej skúšky pre znalcov a overovaní odbornej spôsobilosti znalcov.

2.7 Znalec sa môže dohodnúť so zadávateľom na zmluvnej odmene, ak sa nedohodnú patrí mu tarifná odmena. Znalec môže žiadať od zadávateľa poskytnutie primeraného preddavku. Hodinová odmena za jednu aj začatú hodinu výkonu znaleckej činnosti je 400,- Sk, ak sa vyžaduje úkon vykonať bezodkladne, tarifná odmena sa zvýši maximálne o 50%, za mimoriadne náročný znalecký úkon sa zvýši maximálne o 30%.

Za hotové výdavky sa považujú výdavky účelne a preukázateľne vynaložené v súvislosti s vykonávaním činnosti, najmä cestovné a telekomunikačné výdavky, výdavky za kopírovanie a tlačiarenské služby, výdavky spojené s činnosťou konzultanta a výdavky za odborné podklady.

### 3. VYHLÁŠKA O STANOVENÍ VŠEOBECNEJ HODNOTY MAJETKU

3.1 Všeobecnú hodnotu majetku stanoví znalec formou znaleckého posudku, odpadáva možnosť spracovať formou odborného posudku. Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohádzkou.

3.2 Východisková hodnota je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty. Hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku stavebného objektu, ktorý nie je uvedený v katalógoch určených ministerstvom, môže byť vytvorená cenovou kalkuláciou (položkovým rozpočtom) alebo na základe nákladov na obstaranie.

3.3 Zavádza sa výnosová metóda pri pozemkoch – výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia

$$VŠH_{POZ} = \frac{OZ}{k}$$

kde:

*OZ* je odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku, stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov. *k* je úroková miera v desatinnom tvare. Minimálna výška úrokovej miery sa rovná 1,5 násobku základnej sadzby zverejnenej Národnou bankou Slovenska. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

3.4 Zavádza sa výpočet všeobecnej hodnoty ročného nájmu pozemku podľa vzťahu

$$VŠH_{NP} = VŠH_{PMJ} \cdot \left[ \frac{(1+k)^n \cdot k}{(1+k)^n - 1} \right] \cdot k_N$$

kde:

*VŠH<sub>PMJ</sub>* je všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku. *k* je základná sadzba v desatinnom tvare.

*k<sub>N</sub>* je koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie daňou z príjmu, ktorý sa rovná  $(100 + N)/100$ , kde *N* vyjadruje náklady spojené s dosiahnutím hrubého výnosu (daň z príjmu v percentách). *n* je obdobie predpokladanej návratnosti investície, spravidla 15 rokov.