

Ministerstvo spravedlnosti  
Odbor soudních znalců a tlumočnicků  
Mgr. Julie Žemlová  
Vyšehradská 16  
128 10 Praha 2

vaše Č.j. MSP-125/2024-OSZT-SRZT/3

**Věc:** Vyjádření poradního sboru Ministerstva spravedlnosti pro ekonomiku ve věci č.j. MSP-125/2024-OSZT-SRZT/3

**Zadání:**

Úkolem členů Poradního sboru ministra spravedlnosti pro ekonomiku, Senát poradního sboru: Oceňování nemovitých věcí, je poskytnout stanovisko ve věci č.j. MSP-125/2024-OSZT-SRZT/3 dle podkladů a otázek zasláných předsedovi poradního sboru dne 15. 7. 2024.

**Podklady:**

- Podklady přeposlané předsedou poradního sboru dne 15. 7. 2024. Podklady byly zaslány Odborem soudních znalců a tlumočnicků Ministerstva spravedlnosti ČR předsedovi poradního sboru a to konkrétně:
  - Žádost o stanovisko Poradního sboru pro ekonomiku  
č.j.125\_2024-OSZT-SRZT\_3\_Příloha\_5\_6\_125\_2024-OSZT-SRZT\_3\_4\_Žádost\_o\_  
stanovisko\_Poradního\_sboru\_pro\_ekonomiku\_\_\_.pdf;
  - Oznámení o přestupku soudního znalce, ze dne 25. června 2024; které podal na základě plné moci JUDr. Martin Richter, Ph.D., advokát - Podnět k zahájení řízení o přestupku.pdf;
  - Znalecký posudek Ing. [redacted] ze dne 18. 10. 2023, č. 062781/2023 (dále také jako „Znalecký posudek“) - Znalecký posudek 2023 [redacted].pdf;
  - Revizní znalecký posudek znalecké kanceláře [redacted] (dále také jako „znalecká kancelář [redacted]“) ze dne 18. 6. 2024 (dále také jako „Revizní znalecký posudek“) - [redacted] ZP č. 051425\_2024.pdf;
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů ve znění platném a účinném k datu ocenění (dále jen jako „ZOM“);
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku ve znění platném a účinném k datu ocenění (dále jen jako „oceňovací vyhláška“).

**Vyjádření:**

Poradní sbor Ministerstva spravedlnosti ČR pro ekonomiku byl vyzván, aby se vyjádřil k následujícím dotazům vztahujícím se ke Znaleckému posudku:

- 1) zda se poradní sbor ztotožňuje s Revizním znaleckým posudkem a argumentací tam uvedenou, a zastává stanovisko, že v posuzovaném případě nebylo správné stanovit cenu porovnávací metodou, ale musela být použita metoda výnosová,
- 2) dalších skutečností, které poradní sbor považuje za relevantní z hlediska posouzení, zda znalec i znalecká kancelář postupovali s odbornou péčí.

Ad 1) Zpracovatelé tohoto vyjádření (Ing. J. Škoda a Ing. P. Polák) se snažili dohledat prodejní transakce pozemků se srovnatelnými vlastnostmi a vadami v rámci stejné, či srovnatelné lokality, zejména se pak jednalo o srovnatelný účel užití a srovnatelné zasmluvnění pro užití, délku výpovědní doby nájmu nemovitostí (nemovitých věcí), cenu pronájmu nemovitostí (nemovitých věcí), možnost vypovězení smlouvy o nájmu nemovitostí (nemovitých věcí) a další podstatné aspekty pro možnost provedení (aplikování) porovnávacího způsobu. Zpracovatelé tohoto vyjádření nezávisle na sobě dospěli k názoru, že nebylo možné dohledat v rámci ČR, respektive v dotčené lokalitě dostatečný počet srovnatelných vzorků pro odpovídající porovnání. Vzorky použité ve Znaleckém posudku jsou dle názoru zpracovatelů tohoto vyjádření nerelevantní, tudíž jsou pro ocenění porovnávací metodou nevhodné. Proto se zpracovatelé tohoto vyjádření názorově ztotožňují se závěry uvedenými v Revizním znaleckém posudku. Výnosový způsob ocenění předmětných pozemků v Revizním znaleckém posudku se jeví jako optimální, v daném případě byla použita metoda DCF (metoda diskontovaných peněžních toků), která je pro daný konkrétní případ dle názoru zpracovatelů tohoto vyjádření zvolena vhodně.

Naproti tomu ocenění srovnávací metodou použitou ve Znaleckém posudku, které nezohledňuje některé parametry (např. dlouhodobost pronájmu, výše nájemného a další vlivy) nájemní smlouvy je nevyhovující.

Vzhledem ke skutečnosti, že se Znalecký posudek odvolává na definici obvyklé ceny v § 2 ZOM, kde nebyla naplněna základní podmínka srovnatelnosti s použitelnými vzorky z realizovaných transakcí, mělo být ze strany znalce konstatováno a zdůvodněno, že obvyklou cenu předmětných pozemků nelze v souladu s odst. 2 a 3, § 2 ZOM určit. Následně mělo být přistoupeno k určení tržní hodnoty dle definice uvedené v odst. 4 § 2 ZOM, která umožňuje pro daný případ, využít jiný způsob (metodu) ocenění. Dle názoru zpracovatelů tohoto vyjádření je zde asi nejvhodnější použití výnosového způsobu ocenění (např. pomocí metody DCF).

**Závěrem lze tedy odpověď na otázku Ad 1) shrnout, že dle názoru zpracovatelů tohoto vyjádření je použití výnosového způsobu jako hlavní oceňovací metody správné. Výnosová metoda aplikovaná v Revizním znaleckém posudku je správná, což se nedá konstatovat o porovnávacím způsobu (srovnávací metodě) nesrovnatelných vzorků použité ve Znaleckém posudku. I když je ve Znaleckém posudku použita výnosová metoda, tak k jejím výsledkům není přihlíženo (viz „list číslo 58“ Znaleckého posudku).**

Ad 2) Zatímco Revizní znalecký posudek je zpracován na vysoké profesionální úrovni, oproti tomu Znalecký posudek vykazuje (mimo výše uvedená odborná pochybení) celou řadu chyb a nepřesností. Například uvádíme:

- Slabé místo Znaleckého posudku vidíme v relativně velkých časových odstupech jednotlivých úkonů a aktuálnosti zdrojů dat při zpracování Znaleckého posudku.

1. v příloze č. 3 Znaleckého posudku (výpis LV z katastru nemovitostí pro katastrální území Kuřim, obec Kuřim, okres Brno – venkov) je uvedeno, že výpis z LV je pořízen ke dni **23. 3. 2023**,
  2. na „list číslo 7“ bod 3.3.A je uvedeno, že „prohlídka“ byla provedena dne **1. 9. 2023** bez přítomnosti dalších osob.
  3. znalec má povinnost vykonávat znaleckou činnost osobně a znaleckou kancelář (IČO: ) neuvedl ani jako konzultanta. Pro informaci pak uvádíme, že nyní již bývalé znalecké kanceláři (IČO: ) zaniklo oprávnění vykonávat znaleckou činnost ke dni **21. 9. 2023**, tj. přede dnem objednávky.
  4. na „list číslo 1“ je uvedeno, že Znalecký posudek je vypracován ke dni objednávky, tj. **4. 10. 2023** (pravděpodobně datum převzetí objednávky), přitom objednávka (viz příloha č. 1 Znaleckého posudku) je ze dne **21. 8. 2023** a termín dodání Znaleckého posudku dle této objednávky měl být dne **6. 10. 2023**.
- Dále lze Znaleckému posudku lze vytknout určitou vágnost ve formulacích. Zejména na „list číslo 5“ je věta „Zástupci zadavatele předložili znalci základní podklady dostupné z katastrálního úřadu, upřesnil předpokládané hranice pozemku z pohledu existujících staveb a identifikoval předmět ocenění.“. Kdy je věta nejen nesprávně česky, ale i z dalších částí znaleckého posudku není zcela zřejmé, kdy a s kým zpracovatel znaleckého posudku jednal.

Dále např. na „list číslo 7“ znaleckého posudku je v bodě 3.3. bod A. „Prohlídka a zaměření nemovitostí“ uvedeno „Prohlídku jsem provedl dne 1. 9. 2023 bez přítomnosti dalších osob.“. Z uvedeného není zřejmé, co bylo předmětem prohlídky.

V bodě 3.3. bod B. „Vlastnické a evidenční údaje“ je věta „Na výpisu z katastru nemovitostí LV č. pro k.ú. Kuřim, který tvoří přílohu tohoto znaleckého posudku je jako vlastník oceňované nemovitosti uvedena: podíl 1/1“. dle našeho názoru je zde vhodné provést přesnější identifikaci oceňované nemovité věci – tj. katastrální území, obec, okres, kraj. Identifikace vlastníka je zcela nedostatečná, protože jeho identifikace zcela chybí (např. název a IČ).

**Závěrem lze tedy odpověď na otázku Ad 2) shrnout, že znalecká kancelář (zpracovatel Revizního znaleckého posudku) postupovala při zpracování Revizního znaleckého posudku s odbornou péčí, respektive znalec při zpracování Znaleckého posudku dle názoru zpracovatelů tohoto vyjádření nepostupoval dostatečně pečlivě.**

## Poznámka:

Zpracovatelé tohoto vyjádření jsou toho názoru, že následující již sice nespadá do jejich kompetence, přesto si dovoluují upozornit na následující skutečnosti:

- Ze Znaleckého posudku není zcela zřejmé, zda znalec vypracoval Znalecký posudek sám (viz titulní strana Znaleckého posudku viz „list číslo 1“ a „list číslo 64“ bod č. 6 – ZNALECKÁ DOLOŽKA, kde je uveden I. \_\_\_\_\_). Nebo zda Znalecký posudek byl vypracován ve spolupráci s další osobou (se znaleckou kanceláří \_\_\_\_\_).

Na „list číslo 2“ je v bodě 1. uvedeno, že „Zástupcům společnosti \_\_\_\_\_ byl umožněn vstup na předmětné nemovité věci, současně byly předloženy dostupné podklady z místně příslušného stavebního úřadu, tzn. posudek vychází výhradně z ústních informací poskytnutých zástupcům znalecké kanceláře poskytnuty objednatelem, resp. z podkladů a informací získaných z veřejně dostupných zdrojů a databází, stejně jako informací získaných v rámci prohlídky oceňovaných nemovitých věcí na místě samém.“.

Na „list číslo 2“ je v bodě 2. uvedeno, že „Zástupce znalecké kanceláře \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (jedenatel), při zpracování odhadu předpokládali, že informace a data použité v tomto posudku jsou zpracovatelem považovány za pravdivé, správné a úplné. Oceňovatel vycházel pouze z veřejně dostupných podkladů a prohlášení zpracovatele jednotlivých podkladů, resp. zadavatele o pravosti a platnosti těchto dokladů a neodpovídá tudíž zejména za :

- a. pravost a platnost vlastnických nebo jiných věcných práv k movitým věcem
- b. pravost a platnost práv k cizím věcem a nájemních vztahů k nim, jejichž existence by mohla mít vliv na tento posudek
- c. případné nepřesnosti vzniklé změnami vstupních údajů.“.

Zároveň dle „přílohy číslo 1 k ZP 062781/2023“, která je přílohou Znaleckém posudku je uvedeno, že objednávka byla vystavena dne 21. 8. 2023 na znaleckou kancelář \_\_\_\_\_, IČO: \_\_\_\_\_.

**Když znalec \_\_\_\_\_ ve svém Znaleckém posudku neuvedl spolupracující osobu (bývalou) znaleckou kancelář \_\_\_\_\_, IČO: \_\_\_\_\_, čímž se velmi pravděpodobně dopustil správního deliktu, protože znalec má povinnost vykonávat znaleckou činnost osobně a (bývalou) znaleckou kancelář \_\_\_\_\_, IČO: \_\_\_\_\_ neuvedl ani jako konzultanta. Pro informaci pak uvádíme, že nyní již bývalé znalecké kanceláři \_\_\_\_\_, IČO: \_\_\_\_\_, zaniklo oprávnění vykonávat znaleckou činnost ke dni 21. 9. 2023. Zároveň konstatujeme, že objednávka č. 9632300130 byla vystavena dne 21. 8. 2023 na znaleckou kancelář \_\_\_\_\_, IČO: \_\_\_\_\_.**

Domníváme se, že znalec \_\_\_\_\_ měl ve svém Znaleckém posudku uvést, že převzal závazky znalecké kanceláře \_\_\_\_\_ . Dále chybí (minimálně) souhlas objednatele Znaleckého posudku s převzetím závazku po znalecké kanceláře \_\_\_\_\_, znalcem \_\_\_\_\_.

(viz [Seznamy znalců, tlumočnicků a překladatelů – Justice.cz](#)).

<https://seznat.justice.cz/znalec/detail/6537?query=%7B%22filter%22%3A%7B%22druhyOsoby%22%3A%5B%5D%2C%22fullText%22%3A%22CD%20RATING%22%2C%22vcetnePozastavenych%22%3Atrue%2C%22vcetneZaniklych%22%3Atrue%7D%2C%22strankovani%22%3A%7B%22pocetNaStranku%22%3A50%7D%2C%22razeni%22%3A%7B%22hodnota%22%3A%22jmeno%22%2C%22smer%22%3A0%7D%7D>

Vyjádření bylo zpracováno v Praze ve dnech 8. 8. – 12. 8. 2024.

#### **Senát poradního sboru: Oceňování nemovitých věcí**

Členové senátu (zpracovatelé tohoto vyjádření):

1. Ing. Petr Polák
2. Ing. Jiří Škoda

