

USNESENÍ

Okresní soud v Táboře rozhodl předsedkyní senátu JUDr. Martinou Štorkánovou jako samosoudkyní ve věci

žalobce: [redacted], narozený dne [redacted]
bytem [redacted]
zastoupený advokátem JUDr. Ladislavem Novotným
sídlem tř. 9. května 1982, 390 02 Tábor

proti
žalované: **MI Estate s.r.o.**, IČO 08294208
sídlem Roháčova 188/37, 130 00 Praha 3 - Žižkov
zastoupená advokátem JUDr. Jaromírem Štůskem LL.M., Ph.D.
sídlem Školní 646/20, 415 01 Teplice

o zrušení a vypořádání společného jmění manželů

takto:

Soud **přiznává** znaleckému ústavu Vysoká škola technická a ekonomická v Českých Budějovicích – Ústav znalectví a oceňování, IČO 75081431, sídlem Okružní 517/10, 370 01 České Budějovice, za podaný znalecký posudek č. 411/37/2022

- a) odměnu dle ust. § 2 vyhlášky č. 504/2020 Sb. ve výši 23 141,25 Kč,
 - b) náhradu hotových výdajů dle ust. § 11 vyhlášky č. 504/2020 Sb. ve výši 2 415,45 Kč,
- tj. celkem **25 556,70 Kč**.

Odůvodnění:

1. Soudem ustanovený znalec z oboru ekonomika – ceny a odhady nemovitostí, podal znalecký posudek č. 411/37/2022 ze dne 20. 9. 2022 týkající se vyjádření se k obsahu a způsobu zpracování písemného znaleckého posudku č. 1468-97/2021 ze dne 5. 6. 2021 a jeho dodatku ze dne 26. 1. 2022 vyhotoveného znalcem Ing. Zdeňkem Burešem a případně stanovení aktuální obvyklé (tržní) ceny nemovitostí, pokud by postup znalce při vypracování posudku nebyl dostatečný.
2. Za vypracování dodatku posudku předložil následující vyúčtování: studium spisu – celkem 3 hodiny v sazbě 450 Kč á hodina, místní šetření – celkem 2 hodiny v sazbě 450 Kč á hodina, zpracování základních informací – zadání ZP – celkem 16 hodin v sazbě 450 Kč á hodina, zpracování teoretické části – celkem 4 hodiny v sazbě 450 Kč á hodina, ocenění RD – celkem 32 hodin v sazbě 450 Kč á hodina, ocenění pozemku – celkem 16 hodin v sazbě 450 Kč á hodina, ověření ocenění – celkem 2 hodiny v sazbě 450 Kč á hodina, vyjádření se k dříve vypracovaným ZP – celkem 5 hodin v sazbě 450 Kč á hodina a vyhotovení ZP – celkem 3 hodiny v sazbě 450 Kč á hodina. Vzhledem k tomu, že znalec je plátcem DPH, byla k celkové částce odměny za znalecký posudek ve výši 38 250 Kč připočtena DPH v sazbě 21 %, tj. ve výši 8 032,50 Kč. Odměna za znalecký posudek tak činila celkem 46 282,50 Kč včetně DPH.
3. Dále znalec nárokoval jako své náklady spojené s místním šetřením ze dne 9. 8. 2022 cestovné při použití osobního automobilu tovární značky Škoda Octavia, RZ 7C27535, když na trase České Budějovice – Hlavňov a zpět ujel celkem 96 km. Pausální náhrada dle vyhlášky č. 511/2021 Sb.,

Shodu s prvopisem potvrzuje Jana Dvořáková.

o změně sazby základní náhrady za používání silničních motorových vozidel a stravného a o stanovení průměrné ceny pohonných hmot pro účely poskytování cestovních náhrad, činí 4,70 Kč za 1 km, cena nafty dle této vyhlášky činí 47,10, průměrná spotřeba vozidla dle TP pak 4,4 litru/100 km. Spotřeba PHM je tedy za 198,950 Kč, paušální náhrada činí 451,20 Kč, v souhrnu tedy 650 Kč. Dále znalec účtoval náhradu za ztrátu času za cestu na místní šetření za celkem 2 hodiny v částce 1 046,24 Kč a náklady na tisk, kopírování a vazbu ZP za celkem 1 hodinu v sazbě 300 Kč. Vzhledem k tomu, že znalec je plátcem DPH, byla k celkové částce náhrad za znalecký posudek rovněž připočtena DPH v sazbě 21 %, tj. ve výši 419,21 Kč. Náhrada hotových výdajů tak činila 2 415,45 Kč.

4. Rozsah znaleckého úkolu byl v dané věci vymezen usnesením Okresního soudu v Táboře ze dne ze dne 24. 5. 2022, č. j. 2 C 169/2021-125. Účtovanou odměnu ve výši 450 Kč za hodinu odborné práce při tom lze považovat za adekvátní a nevybočující ze soudní praxe a v souladu s ust. § 2 vyhlášky č. 504/2020 Sb. Cílem revizního posudku však bylo zjištění, zda byl znalecký posudek zpracovaný Ing. Burešem vyhotoven řádně, tj. zda bylo splněno zadání posudku a zda byla řádně stanovena aktuální obvyklá (tržní) cena nemovitostí, což měl znalecký ústav posuzovat podle podkladů a metod uvedených znalcem Ing. Burešem v jeho posudku, který obsahoval i podrobnou fotodokumentaci nemovitostí, kopie katastrálních map specifikujících umístění nemovitostí, které jsou navíc coby ortofotomapy veřejně přístupné na www.cuzk.cz a také obsahoval podrobný popis nemovitostí. Teprve pokud by znalecký ústav zjistil, že posudek Ing. Bureše řádně vyhotoven nebyl, tak měl provést ocenění – stanovení obvyklé (tržní) ceny jasně vymezených nemovitostí. Znalecký ústav však rozsah tohoto úkolu dle soudu zbytečně překročil, když při svém závěru, že revidovaný znalecký posudek v zásadě špatně není, kdy znalecký ústav „neodhalil pochybení v metodice ocenění a celkovém způsobu zpracování posudku, avšak má na ocenění posuzované nemovitosti jiný pohled“, provedl přesto nad rámec zadání rozsáhlé ocenění daného stavebního pozemku parc.č. st. 57/, 1 jehož součástí je dům čp. 50 v Hlavňově a parc.č. 209/1 - zahrada dle cenového předpisu a dále ocenění tržním porovnáním, přičemž znalecký ústav navíc pro tento účel z vlastní iniciativy rozdělil dané nemovitosti (tvořící jednotný funkční celek) při posuzování na dvě části s tím, že zde ocenil parc.č. 209/1 – zahrada jako samostatný stavební pozemek (ačkoli nemá jiný samostatný přístup k veřejné komunikaci než přes parc.č. st. 57/1), a dále byla zcela nad rámec zadání oceněna případná demolice objektu čp. 50. Znalecký ústav tedy při vypracování znaleckého posudku nepostupoval tak, aby se při vyhotovení znaleckého posudku zaměřil pouze na soudem vymezené zadání, ale své závěry zásadně rozšířil o otázky, které mu vůbec nebyly položeny, to vše za situace, kdy de facto uvedl, že znalecký posudek Ing. Bureše nevykazuje žádná zásadní pochybení a rozdíly jsou mj. způsobeny také tím, že zpracovává posudek o více než rok později (což má zřejmě vliv na výši cen) a dále má na posouzení jiný pohled (spočívající zjevně zejména v tom, že pro účely ocenění si znalecký ústav rozdělil stávající funkční celek stavebního pozemku a na něj navazující zahrady na dva hypoteticky samostatné stavební pozemky, kterými však fakticky nejsou). Soud proto při přiznání odměny za vypracování znaleckého posudku postupoval v souladu s ust. § 8 odst. 1 vyhlášky č. 504/2020 Sb., a vyúčtovanou odměnu znaleckému ústavu zkrátit na polovinu, když předložený počet vykázaných hodin (celkem 85) potřebných k vyhotovení revizního posudku se soudu jeví jako nadsazený, obzvláště pak za situace, kdy znalec značně přesáhl rámec stanoveného úkolu. Odměna za znalecký posudek tak po jejím zkrácení činí 19 125 Kč a DPH z odměny činí 4 016,25 Kč. Náhradu hotových výdajů dle ust. § 11 vyhlášky č. 504/2020 Sb. a náhradu za ztrátu času dle ust. § 15 odst. 2 vyhlášky č. 504/2020 Sb. přiznal soud znalci v plné výši, tj. celkem ve výši 2 415,45 Kč, když připouští, že by měl mít znalecký ústav možnost reálně si prohlédnout posuzované nemovitosti, ačkoli velká většina skutečností rozhodných pro posouzení stavu nemovitostí byla patrná již z posudku Ing. Bureše (fotografie, podrobný popis nemovitostí) a z veřejně přístupných zdrojů (zejména ortofotomapy pozemků).

Poučení:

Proti tomuto usnesení lze do 15 dnů ode dne jeho doručení podat odvolání ke Krajskému soudu v Českých Budějovicích prostřednictvím Okresního soudu v Táboře.

Tábor 13. února 2023

JUDr. Martina Štorkánová v. r.
předsedkyně senátu