



ČESKÁ REPUBLIKA  
**ROZSUDEK**  
**JMÉNEM REPUBLIKY**  
(anonymizovaný opis)

Okresní soud v Českých Budějovicích rozhodl v hlavním líčení dne 30. dubna 2020 v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Ireny Tiché a přísedících Mgr. Blanky Štastné a Jiřího Kislingera

**takto:**

Obžalovaný

**[celé jméno obžalovaného],**

[datum narození] v [obec], okr. [obec], trvale bytem [adresa obžalovaného],

se podle § 226 písm. b) trestního řádu zprošťuje obžaloby z jednání, že

jako znalec, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích pod sp. zn. [číslo] pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací ceny a odhady nemovitostí, na základě písemné objednávky č. OBJ/1140/2016 [číslo] ze dne 21.3. 2016 vystavené [stát. instituce], [redacted] se zadáním zpracování znaleckého posudku ke stanovení ceny obvyklé pozemku, parc. č. [rok] [číslo], ostatní plocha – manipulační plocha, o výměře 5642 m<sup>2</sup>, zapsaného v katastru nemovitostí na listu vlastnictví [číslo] pro [katastrální území] [anonymizováno], obec a okres [okres], vlastníka [územní celek], [IČO], se sídlem [adresa], a pozemku parc. č. [rok] [číslo], ostatní plocha – [redacted], o výměře 3201 m<sup>2</sup> a pozemku parc. č. [rok] [číslo], ostatní plocha – [redacted], o výměře 2441 m<sup>2</sup>, zapsaných v katastru nemovitostí na listu vlastnictví [číslo] pro [katastrální území] [anonymizováno], obec a okres [okres], vlastníka [právníká osoba] s.r.o. se sídlem [adresa svědka], [IČO], za účelem jejich směny a stanovení tak v této souvislosti majetkového vypořádání za budoucí směnu pozemků mezi [územní celek], zastoupeným [stát. instituce] a [právníká osoba] [redacted] se sídlem [adresa svědka], [IČO] do dne [datum] vypracoval a následně v [obec] předložil [stát. instituce] jím zpracovaný písemný znalecký posudek zapsaný pod [číslo] [rok] ve znaleckém deníku znalce, se stanovením hodnoty směřovaných pozemků ve výši rozdílu jejich hodnoty 705.250 Kč ve prospěch [územní celek], kdy při zpracování znaleckého posudku stanovil, že srovnávací údaje ke stanovení obvyklé ceny pozemků pomocí srovnávací metody nejsou a ani nemohou být pro jejich specifčnost

k dispozici, pozemek parc. č. [rok] [číslo] ocenil jako pozemek se shodným způsobem využití (tj. zastavitelnosti) jako ostatní oceňované pozemky, ač v návaznosti na Územní plán [územní celek] se mělo jednat o pozemek zastavitelný pouze z 10% jeho plochy, určený [redacted] ň, když takové skutečnosti ve vztahu k Územnímu plánu [územní celek] byly v době jím zpracovávaného znaleckého posudku veřejně dostupné a musel si jich být jako znalec působící svojí znaleckou činností v místě [okres] a okolí, mimo jiné též zpracovávající znalecké posudky k ocenění nemovitostí pro objednatele [územní celek], vědom, tyto skutečnosti při zpracování posudku vědomě pominul, nezabýval se jimi, stanovil rozdíl v hodnotách pozemků určených ke směně ve výši 705.250 Kč ve prospěch [územní celek], ač při využití všech dostupných údajů a posouzení dostupných skutečností pro zpracování znaleckého posudku měl být stanoven rozdíl hodnoty pozemků určených ke směně ve výši nejméně 5.881.110 Kč ve prospěch [územní celek], kdy takto zjištěná hodnota vyplývá ze znaleckého posudku [číslo] [tel. číslo] zpracovaného dne [datum] znaleckým ústavem [právnícká osoba], se sídlem [adresa znalce, znalce a znalce], [IČO], na základě vyžádání zpracování znaleckého posudku policejním orgánem [stát. instituce], [stát. instituce], [anonymizována dvě slova] [okres], [anonymizována dvě slova] [anonymizováno], [anonymizována dvě slova] [anonymizováno] a [anonymizováno], [okres] ve věci vedené pod č.j.: [anonymizováno] [číslo] [rok], což následně vedlo, i přes navýšení smluvně sjednaného doplatku ceny za směnu pozemků mezi [územní celek] a [právnícká osoba] [anonymizováno] a následné odsouhlasení a rozhodnutí o směně těchto pozemků za celkový doplatek ve výši finanční částky 2.500.000 Kč ze strany [právnícká osoba] [anonymizováno] ve prospěch [územní celek], ke vzniku škody na majetku na straně [územní celek], se sídlem [adresa], [IČO] ve výši 3.381.110 Kč, když [územní celek] uzavřelo dne [datum] se [právnícká osoba] [anonymizováno] [okres] směnnou smlouvu na směnu pozemků oceněných v případě pozemků v majetku [územní celek] na částku ve výši 13.851.110 Kč, v případě [právnícká osoba] [anonymizováno] [okres] na částku ve výši 13.145.860 Kč, za současně stanoveného doplatku ze strany [právnícká osoba] [anonymizováno] [okres] ve prospěch [územní celek] ve výši 2.500.000 Kč, který byl ze strany [právnícká osoba] [anonymizováno] [okres] uhrazen dne [datum],

čímž měl spáchat zločin krivá výpověď a nepravdivý znalecký posudek podle § 346 odst. 1, odst. 3 písm. a) trestního zákoníku,

nebot' v žalobním návrhu označený skutek není trestným činem.

Podle § 229 odst. 3 trestního řádu se [územní celek] s uplatněným nárokem na náhradu škody odkazuje na řízení ve věcech občanskoprávních.

### Odůvodnění:

Důkazy provedenými v hlavním líčení, a to zejména výpovědí obžalovaného [celé jméno obžalovaného], samotným posudkem [celé jméno obžalovaného] (č.listu 67 – 72), dílem pak výpovědí svědků [celé jméno svědkyně], [celé jméno svědkyně], [celé jméno svědka], [anonymizováno] [celé jméno svědka], zejména pak superrevizním znaleckým posudkem znaleckého ústavu [obec] [anonymizována dvě slova] v [obec], [anonymizována dvě slova] [anonymizováno] č. [spisová značka], jehož závěry u hlavního líčení přednesl pověřený [anonymizováno] [jméno] [příjmení], zpracovatel posudku a zaměstnanec [obec] školy ekonomické v [obec], s přihlédnutím k dalšímu v této trestní věci zpracovanému znaleckým posudku, a to posudku znaleckého ústavu [právnícká osoba] se sídlem [adresa znalce, znalce a znalce], [IČO] (č.listu 140, 235), dále s přihlédnutím k posudkům na odhad směňovaných pozemků zpracovaným mimo projednávanou trestní věc a to k znaleckému posudku [anonymizováno] [jméno] [příjmení] (č.listu 240 – 243), dále s přihlédnutím k reviznímu znaleckému posudku [obec] [anonymizována dvě slova] [anonymizována dvě slova] v [obec] (č.listu 571 – 583), který nechalo zpracovat [územní celek], soud zjistil, že [celé jméno obžalovaného] jako znalec, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích pod sp. zn. [číslo] pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací ceny a odhady nemovitostí, na základě písemné objednávky č.

[spisová značka] [číslo] ze dne 21.3. 2016 vystavené [stát. instituce], [anonymizována dvě slova] se zadáním zpracování znaleckého posudku ke stanovení ceny obvyklé pozemku, parc. č. [rok] [číslo], ostatní plocha – manipulační plocha, o výměře 5642 m<sup>2</sup>, zapsaného v katastru nemovitostí na listu vlastnictví [číslo] pro [katastrální území] [anonymizováno], obec a okres [okres], vlastníka [územní celek], [IČO], se sídlem [adresa], a pozemku parc. č. [rok] [číslo], ostatní plocha – [redacted], o výměře 3201 m<sup>2</sup> a pozemku parc. č. [rok] [číslo], ostatní plocha – [redacted], o výměře 2441 m<sup>2</sup>, zapsaných v katastru nemovitostí na listu vlastnictví [číslo] pro [katastrální území] [anonymizováno], obec a okres [okres], vlastníka [právnícká osoba] [anonymizováno] se sídlem [adresa svědka], [IČO], za účelem jejich směny a stanovení tak v této souvislosti majetkového vypořádání za budoucí směnu pozemků mezi [územní celek], zastoupeným [stát. instituce] a [právnícká osoba] [anonymizováno] se sídlem [adresa svědka], [IČO] do dne [datum] vypracoval a následně v [obec] předložil [stát. instituce] jím zpracovaný písemný znalecký posudek zapsaný pod [číslo] [rok] ve znaleckém deníku znalce, se stanovením hodnoty směňovaných pozemků ve výši rozdílu jejich hodnoty 705.250 Kč ve prospěch [územní celek]. Hodnotu pozemků, které směňovalo [územní celek] odhadl [celé jméno obžalovaného] na 13 851 110 Kč a hodnotu pozemků, které směňovalo [právnícká osoba] na 13 145 860 Kč, kdy při zpracování znaleckého posudku stanovil, že srovnávací údaje ke stanovení obvyklé ceny pozemků pomocí srovnání cen obdobných pozemků nejsou a ani nemohou být pro jejich specifickou dispozici, pro porovnání hodnoty směňovaných pozemků užil Naegelliho metodu polohových tříd dle níž lze na hodnotu pozemku usuzovat z ustáleného vztahu mezi hodnotou pozemku a hodnotou jemu přiměřené novostavby, který je do značné míry závislý na poloze., stanovil rozdíl v hodnotách pozemků určených ke směně ve výši 705.250 Kč ve prospěch [územní celek], následně došlo k smluvnímu navýšení sjednaného doplatku ceny za směnu pozemků mezi [územní celek] a [právnícká osoba] [anonymizováno] a následnému odsouhlasení a rozhodnutí o směně těchto pozemků za celkový doplatek ve výši finanční částky 2.500.000 Kč ze strany [právnícká osoba] [anonymizováno] ve prospěch [územní celek], který byl ze strany [právnícká osoba] s.r.o. [okres] uhrazen dne [datum] [právnícká osoba] tak zaplatilo rozdíl o částku 1 794 795 Kč vyšší, než stanovil posudek [celé jméno obžalovaného]. Soud dále na základě shora uvedených důkazů zjistil a uzavřel, že oceňované pozemky byly natolik specifické, že nebylo možné stanovit obvyklou cenu ve smyslu § 2 ZOM. (zákon č. 151/1997 o oceňování majetku a o změně některých zákonů). Zadání ze strany [územní celek] bylo v tomto směru problematické. Vhodnou kategorií pro určení hodnoty směňovaných pozemků je nikoli cena obvyklá, ale hodnota tržní, která zvažuje všechny okolnosti, které mohou mít vliv na postavení oceňovaných pozemků na trhu, tedy i motivy účastníků směny. Volba metody odhadu je pak již závislá na odborné úvaze oceňovatele a na množství a kvalitě poznatků, které jsou v daný okamžik k dispozici. Použití Naegelliho metody ocenění v posudku [celé jméno obžalovaného] a jeho tržní úvaha v posudku uvedené byly relevantní a přiměřené tehdejší situaci na trhu a omezeným možnostem použití spolehlivějších oceňovacích metod, kdy počet srovnatelných vzorků tehdy obchodovaných obdobných nemovitostí se k datu [datum] pohyboval na hranici použitelnosti porovnávací metody na bázi přímého porovnání. V této situaci byla volba Naegelliho metody přijatelnější, než volba porovnávací metody s použitím nesrovnatelných vzorků. Směňované pozemky [celé jméno obžalovaného] v posudku správně zařadil do shodných polohových tříd, posudek je však zčásti nepřezkoumatelný, neboť v něm není uveden celkový přehled polohových tříd a nejsou řádným způsobem zdůvodněny povyšující a ponižující faktory hodnoty směňovaných pozemků. Posudek [celé jméno obžalovaného] tak trpí určitým metodologickým interpretačním nedostatkem při aplikaci Naegelliho metody, který může zpochybňovat závěry posudku, nečiní jej však ve smyslu právních předpisů platných v době zpracování posudku posudkem úmyslně zpracovaným nepravdivě, neúplně ani hrubě zkresleně.

Konkrétně k důkazům, z nichž soud vycházel a konkrétnímu postupu při jejich hodnocení je nutno uvést, že obžalovaný [celé jméno obžalovaného] v přípravném řízení (č.l. 40-41) využil svého práva a k věci nevyptával.

U hlavního líčení (č.listu 421,445,453,511, 525-7, 544) pak odkázal na obsah předchozí písemné stížnosti proti usnesení o zahájení trestního stíhání (č.l. 12-26), a zdůraznil, že podkladem jeho posouzení cenové úrovně sporného pozemku (hodnota pozemků, které směňovalo [právnícká osoba] jejichž cenu měl obžalovaný podle znaleckých posudků zpracovaných pro [stát. instituce] [anonymizováno]. [jméno] [příjmení] a znaleckým ústavem [právnícká osoba] se sídlem [adresa znalce, znalce a znalce], [IČO] neodůvodněně nadhodnotit) byla urbanisticko-volumetrická studie z ledna 2016 vypracovaná architektem [anonymizováno] [číslo] [anonymizováno] zpracovaná na základě územního plánu [redacted] a že [územní celek] ([redacted]) podalo dne [datum] vyjádření v němž konstatuje, že tato urbanisticko-volumetrická studie a záměr jsou v souladu s územním plánem. Zdůraznil, že při směně je třeba přihlížet při odhadu ceny k tomu, jak je to pro strany výhodné či nevýhodné, odkázal v tomto směru na námítky proti usnesení o zahájení trestního stíhání a proti obžalobě s tím, že své ocenění má za úplně správné, neexistuje žádný předpis, který by určoval exaktní výpočet tržní obvyklé ceny, vždy je to podřízeno okolnostem. Strany mohou jeho odborný názor akceptovat, nebo se od něj odchýlit a stanovit své podmínky. Odkázal na to, že v daném případě neexistovaly pro srovnávací údaje žádné vhodné pozemky. Jím použitá Naegelliho metoda při stanovení hodnoty pozemků je správná. Směna v tomto případě je výhodná nejen pro řešení území ale i pro lepší využití pro obě zúčastněné strany. Vysvětlil, že Naegelliho metoda určuje poměr stavby a pozemku. [redacted] mělo zájem na tom pozemku, který vlastnilo [právnícká osoba], který rozšiřoval možné aktivity [redacted]. Pozemek, který směňovalo [právnícká osoba] kolem [redacted] byl částečně zastavitelný, využitelný pro [redacted]. [anonymizováno] od samého začátku jednání o směně zapojilo útvar [redacted]. Územní studie zpracoval [anonymizováno] [číslo] v celém kontextu. Tou směnou se řešila řada souvisejících věcí, směna není prodej, směna má za úkol řešit pouze podmínky dvou stran, které jsou předem dány. Pro jednu ze stran může být třeba i malý pozemek ohromně cenný, protože se tam řeší určitý problém. Lze najít hodně důvodů, pro které ta směna byla výhodnější pro [redacted], jemuž [právnícká osoba] umožnilo lepší využití území, scelení pozemků [redacted], využití jeho záměrů. Obžalovaný vysvětlil postup stanovení hodnoty pozemku podle nákladů jaké bude [právnícká osoba] mít na stavbu, které se daly odhadnout. Zmínil, že se jednalo také o tom, že [redacted] koupí tu [redacted] [název sportovního klubu] za 100 000 000 Kč a on to vzal jako základ věcné ceny té [redacted], i když náklady na stavbu [redacted] byly 150 000 000 Kč. Podmínka té směny byla skutečně připojení všech těch pozemků.

Svědčce [celé jméno svědkyně] (č.listu 438 – 445) uvedla, že pracuje na [stát. instituce] jako vedoucí [anonymizována čtyři slova] má ve své kompetenci většinu majetkových dispozic týkajících se nemovitostí. Jejich úkolem je předkládat materiály příslušným orgánům [anonymizováno], které jsou pak oprávněny o tom rozhodovat. Oni zpracují materiály, požádají o vyjádření jednotlivých odborů a materiály předloží. Pokud jde o směnu pozemků se [právnícká osoba] [anonymizována dvě slova], tak zástupce této společnosti se dostavil na [redacted] s tím, že žádají směnu pozemků. Podmínkou, kterou v tomto případě [redacted] požadovalo, bylo, aby [právnícká osoba] [anonymizováno] nechala udělat studii, jak to bude v místě vypadat. Ta studie musela být odsouhlasena útvarem hlavního architekta a pak, když tato studie byla hotová, tak byl dán na [redacted] souhlas s budoucí směnou a teprve potom se zadávaly posudky. Na osobě znalce se dohadovali se [právnícká osoba] [anonymizováno]. Majetkovou dispozici zpracovávala kolegyně [anonymizováno] a obvykle to probíhá tak, že se oznámí soudní znalci, se kterými [anonymizováno] spolupracuje a na osobě znalce se pak s tou protistranou dohodnou. Pokud jde o zadání posudku, tak zadává se cena v čase a místě obvyklá, což je taková minimální částka, za kterou by mělo [anonymizováno] obchodovat, je to odrazový můstek, s tou cenou se dá hýbat, někdy požadují [redacted] vyšší cenu. Původně společnost [právnícká osoba] chtěla směnit jen část svých pozemků za část [redacted] pozemků, což se nelíbilo útvaru hlavního architekta, takže nakonec se směňoval celý [redacted] pozemek a oba pozemky [anonymizována dvě slova]. Když byl znalecký posudek zpracován, tak se na to dívali s náměstkem panem [příjmení] a říkali si, že ty pozemky [redacted] mají větší hodnotu než pozemky [anonymizována dvě slova], že by se cena mohla navýšit,

to se stává běžně, že [redacted] si pozemky navýší. [redacted] mají pořád pocit, že všechny pozemky, které [anonymizováno] prodává, mají větší hodnotu. Neví už, kdo to navýšení jak sjednal, kdo to navrhl, ale pravdou je, že [právnícká osoba] [anonymizováno] zaplatila navíc 2 500 000 Kč. Celou tu oblast pozemků [redacted] [redacted] z hlediska využití dělal [anonymizováno] [číslo], ví, že na těch pozemcích, které [anonymizováno] směnou získalo, u sportovního zařízení [redacted] [příjmení] mělo vzniknout [redacted], mělo se tam rozšířit dosavadní využití. Na tom získaném pozemku měl být [redacted], alespoň tak se o tom hovořilo. Neví však, jakou studii nakonec [anonymizováno] [číslo] dokončil. To, že se objeví v [redacted] hlasy, které zpochybňují transakci, se stává. V tomto případě na části pozemku, které [redacted] prodávalo, šel vodovodní řád pro celé sídliště [anonymizováno]. V té části, kde vede ten vodovod, se stavět nemohlo. [anonymizována dvě slova], pokud by tam chtělo stavět, muselo by ten vodovodní řád na své náklady přeložit. Také si vzpomíná, že v té době se dokonce jednalo o odkoupení [redacted] [příjmení] [anonymizováno], byly tam nějaké nesplacené pohledávky.

Svědkyň [celé jméno svědkyně] (č.listu 445 – 453) uvedla, že na [stát. instituce] pracuje na pozici referentky [redacted]. Běžně zpracovává agendu majetkových dispozic, jako jsou [redacted]. V tomto případě se [právnícká osoba] [anonymizována dvě slova] v začátku narazili na nesouhlasné stanovisko útvaru hlavního architekta s tou variantou tak, jak ji navrhovala společnost [právnícká osoba], proto ta původní žádost ani nebyla předkládána [jméno] [redacted]. Společnost sama od toho odstoupila a pak ve spolupráci s útvarem hlavního architekta tu žádost upravila tak, aby se pozemky v té lokalitě daly lépe využít. Vhodnějším způsobem se ty pozemky zcelily. Byl-li svědkyni předložen plán na č.listu 185, tak uvedla, že je to konečná verze té směny. [právnícká osoba] bylo doporučeno, aby se spojila s [anonymizováno] [číslo], který připravoval využití celého prostoru [anonymizována dvě slova] [anonymizováno] [obec]. Oni to dodrželi, [anonymizováno] [číslo] jím zpracoval studii, [právnícká osoba] ji zaplatilo, splnili tím podmínky [redacted] pro budoucí prodej. Podmínkou právě pro směnu bylo vypracování návrhu té zástavby. Protože se jednalo o směnu, tak v takových případech preferují dohodu na osobě znalce. Dohodli se na [anonymizována dvě slova], který pro [redacted] dlouhodobě pracoval. Pomáhal [redacted], využívali ho i jako konzultanta, když potřebovali posudky, které potřebovali povysvětlit, [anonymizováno] [celé jméno svědka] jim byl vždy nápomocen. Znalci předložili pak podklady, které měli k dispozici, vždy je to výpis z listu vlastnictví, snímek katastrální mapy, někdy vyjádření z územního plánování. V tomto konkrétním případě byl výpis z LV jak pro [anonymizováno], tak pro společnost [právnícká osoba], snímek z katastrální mapy, byl k dispozici i geometrický plán, protože se oddělovaly ty pozemky, bylo k dispozici vyjádření územního plánování a určitě i ta studie, návrh té zástavby. U těch jednání o finančním vypořádání rozdílu hodnot pak nebyla přítomna. Ví, že [právnícká osoba] nabídlo doplatek 2 500 000 Kč, na čí popud to bylo, neví. Zúčastnila se jednání [redacted], to bylo veřejné, námítky tam měla [anonymizováno] [příjmení]. Ta dispozice měla jak odpůrce tak zastánce, což je [redacted] běžná věc. Nakonec se to schválilo tak, jak to bylo předloženo. Uzavřela se směnná smlouva, která byla vložena do katastru nemovitostí, provedla se daňová příznání, odvedla se daň, jak ukládá zákon. Znalce k majetkovým dispozicím berou proto, že zákon říká, že mají prodávat nemovitosti za cenu v místě a čase obvyklou, tu by měl někdo stanovit, a kdo jiný než soudní znalec. Nikde ale není řečeno, že ty dispozice se za tu cenu musí realizovat, mohou se realizovat za cenu vyšší a v odůvodněných případech i za cenu nižší, to není v rozporu se zákonem. Oni potřebují tu cenu nějakým způsobem odhadnout, a proto si berou znalce. Pokud jde o tu část, kterou [právnícká osoba] [anonymizováno] chtěla zastavit, tak tam je důležité, že tam vedl vodovod a museli tu budovu umístit mimo vodovod a jeho ochranné pásmo. Koupit to museli i s tím vodovodem, zřizovalo se tam věcné břemeno. Ta studie byla potřebná proto, aby hájila zájmy [anonymizováno], jak má ten prostor vypadat, aby vypadal tak, jak si to [redacted] představuje. V té studii jsou předepsány povrchy, parkovací místa, nesmí tam být asfalt, beton, musí tam být zeleň, aby tam nebyla zpevněná plocha. Pokud by [anonymizováno] nemělo zájem o ty pozemky, které společnost [právnícká osoba] nabízela, nezcelovaly by se tím pozemky [anonymizováno], tak

by se směna nerealizovala, schválil by se třeba prodej pozemku formou výběrového řízení, nebo by se rozhodlo, že se pozemek nebude vůbec prodávat. Kdyby o ty pozemky, které vlastnilo [právnícká osoba] [anonymizováno] zájem vůbec nemělo, tak by se ta směna nerealizovala.

Svědék [celé jméno svědka] uvedl, že obvyklý postup při zpracování znaleckého posudku pro [redacted] je ten, že [redacted] je osloví, on sám je také soudním znalcem jako [redacted]. Dohodne se předběžná cena za ten znalecký posudek, předběžně se sdělí, co se má odhadnout a často se stává, že ty objednávky pak přijdou do datové schránky společnosti [právnícká osoba] Ale v tomto případě to bylo tak, že strana se dohodla přímo [redacted], takže on, když přišla ta objednávka na [anonymizováno], tak neviděl žádný problém v tom, že znalecký posudek bude zpracovávat [redacted] a nikoli společnost [právnícká osoba] [redacted] [celé jméno obžalovaného] posudek reálně zpracoval, reálně vyfakturoval, reálně mu to bylo zaplacené. Někdy se posudky objednávají i ústně. O této směně mezi pozemky [anonymizováno] a pozemky [právnícká osoba] [anonymizována dvě slova] věděl, s [redacted] běžně konzultují. Byla to složitější situace. Pokud jde o užitou metodu, také se na ní shodli, používá se v těch případech, kdy není pozemky s čím porovnat. [příjmení] sám ji používá, když dělá posudky pro [anonymizována dvě slova] a [anonymizováno], tam také neexistuje porovnání, neexistuje trh s pozemky pro [anonymizováno] a [anonymizováno], tak tam se cena pozemku odvozuje z ceny stavby. V tomto případě neregistroval žádné námitky ze strany [anonymizováno] ani [anonymizováno]. Materiály dostávají předem.

Svědék [celé jméno svědka] uvedl, že je [anonymizována dvě slova] [právnícká osoba] [anonymizována dvě slova]. Pokud jde o tu směnu pozemků, tak podali oficiální žádost, posuzovala to nějaká komise, jména si nepamatuje. Ví, že tam byli oba náměstci, pan [příjmení], pan [příjmení], také tam byl architekt pan [příjmení]. Museli si nechat udělat architektonickou studii, doklad za její zaplacení určitě najde. Na majetkoprávním se ho pak ptali, jestli mají někoho, kdo by ty pozemky mohl odhadnout. Řekl, že jediný, kromě pro něj kdysi dělal byl pan [příjmení] [celé jméno svědka]. Oni se dívali do seznamu, kdo může pro [anonymizováno] dělat odhady, zjistili, že [anonymizováno] [celé jméno svědka] to může být, že proti němu nic nemají, takže tak se došlo na [celé jméno obžalovaného]. Nevzpomíná si už, jestli dávali nějaké podklady, za kolik koupili ty pozemky, nebo podobně, ale tu studii určitě ukazoval, určitě o tom mluvili. [jméno] částku, kterou měli doplatit, si už přesně nepamatuje. Oni zaplatili víc, protože v té studii byla část, která se týkala [redacted] a tak navrhli, že je to jako na podporu sportu, tak dají víc, zřejmě i písemně, už si to nepamatuje. [příjmení] se ta částka zaplatila, neví, ale může se to najít v účetnictví. Už je to dlouho, přesně si to nepamatuje. [příjmení] sám měl představu, že ty pozemky od [redacted] kupují moc drahé, protože ten pozemek byl naprosto nepřístupný, byl z jedné strany odříznutý silnicí, z druhé strany jejich majetkem a tu částku 2 500 000 Kč zaplatili, protože chtěli [anonymizováno] pomoci. Pokud jde o tu výši částky, takto je tak napadlo. I v minulosti poskytovala jejich společnost sponzorské dary k různým účelům.

Na č.l. 473-483 jsou založeny účetní listiny dokládající zaúčtování provedené směny v účetnictví firmy [anonymizována dvě slova], které soudu i s vysvětlením a průvodními dopisy zaslal svědek [celé jméno svědka] s tím, že 2 500 000 Kč bylo zaplacené za směnu, nešlo o sponzorský dar, ty jejich společnost také poskytuje, ale po tak dlouhé době je obtížné si to pamatovat.

Pro posouzení hodnoty směňovaných pozemků byl v přípravném řízení přibrán znalecký ústav [právnícká osoba] se sídlem [adresa znalce, znalce a znalce], [IČO] (č.listu 140 – 235). V závěrech tohoto posudku je kromě jiného uvedeno, že znalecký posudek [celé jméno obžalovaného] je neúplný, nepřezkoumatelný, závěry jsou neobjektivní, a to z několika důvodů. Jednak proto, že znalec nesprávně stanovil náznak zjištěné ceny, a to jednotkovou cenou 2 290 Kč na m<sup>2</sup> pro všechny tři předmětné parcelní pozemky. Důvodem nesprávného stanovení jednotkové vyhláškové ceny byla skutečnost, že znalec opomenul územní plán obce, ve kterém je pozemek č. [rok] [číslo] veden jako nezastavitelný – určený pro parky a veřejnou zeleň, jehož hodnota je diametrálně nižší než hodnota pozemku stavebního. Dále na str. 3 znaleckého posudku [celé jméno obžalovaného] konstatuje, že pro obvyklou cenu by byly nevhodnější srovnávací údaje, ale pro jejich specifčnost

nejdou, ani nemohou být, k dispozici. S tímto tvrzením nesouhlasí, neboť srovnatelné vzorky k dispozici jsou a odkazují na své ocenění porovnávací metodou. Rozvádí, že nestavební pozemky nelze srovnávat s pozemky, které nelze zastavět. Srovnatelné pozemky se upraví o cenotvorné koeficienty, které mají vliv na výslednou cenu obvyklou předmětného pozemku. Dále znalecký ústav [právnícká osoba] ve svém znaleckém posudku uvádí, že [celé jméno obžalovaného] v posudku použil Naegelliho metodu, která pro oceňování pozemků obvykle nepoužívá, její aplikace není objektivně stanovena, vychází z předpokladu nákladů na realizaci stavby. V metodě jsou bez jakéhokoli obhajitelného výpočtu stanoveny koeficienty, které vzhledem k absenci uvedených podkladů nemohou být přezkoumány. Proto konstatují, že závěry ve znaleckém posudku vypracovaném znalcem [celé jméno obžalovaného] neodpovídají skutečnosti. Cenu obvyklou zkoumaných nemovitostí na základě provedených analýz a zkoumání stanovili ke dni [datum] částkou 13 800 000 Kč v případě pozemků, které směňovalo [územní celek] a částkou 7 970 000 Kč v případě pozemků, které směňovalo [právnícká osoba]

Soud zpracovatele tohoto znaleckého posudku v hlavním líčení vyslechl (č.listu 490 – 511) a jelikož součástí obhajoby obžalovaného [celé jméno obžalovaného] kromě jiného bylo tvrzení, že v roce 2016, kdy zpracovával posudek, tak nebyl na trhu dostatek srovnatelných vzorků pro určení ceny porovnávací metodou, byly na tuto skutečnost zpracovatelé znaleckého posudku [právnícká osoba] dotazováni, neboť v jejich posudku, což soud u hlavního líčení konstatoval, pro odhad použili vzorky prodávaných nemovitostí z roku 2018 a ceny upravili dle cenových předpisů a relací pro rok 2016. Takový postup s ohledem na to, že obžalovanému bylo kladeno za vinu zpracování neúplného posudku v roce 2016, nemohl soud akceptovat, zpracovatelé nedokázali přesvědčivě svůj postup před soudem obhájit. K dotazu, zda by bylo možno posudek doplnit, argumentovali, že katastrální úřad má třicetidenní lhůty a že ze zkušenosti ví, že nějaké vzorky se vždycky najdou a že dělají posudky z celé republiky a že ví, že vždy nějaké vzorky jsou. Zpracovatelé posudku setrvali na tom, že použití Naegelliho metody, kterou použil [celé jméno obžalovaného] ve svém posudku, bylo v tomto případě vyloučeno.

Obhajoba i zpracovatelé znaleckého posudku měli zcela rozdílné odborné názory, dokonce rozdílné odborné názory na to, co je zastavitelný pozemek, zda zpracovaná územní studie může doplňovat a rozšiřovat znění územního plánu, zda při použití Naegelliho metody znalec při ocenění musí vedle nákladové metody odhadu použít i výnosovou metodu a výsledkem byl v podstatě odbornou diskuzí znalců s odlišnými názory, kdy soud nemohl ani o jednom z vyslovených názorů říci, že by byl natolik přesvědčivý, že by nebylo něco pravdy na tom druhém, rozhodl proto o nutnosti zpracovat zcela nový superrevizní posudek, v němž by byly vysvětleny postupy, které použili znalci všech posudků zpracovaných na předmětné pozemky, kde by bylo řečeno, který postup je nejsprávnější, kde by bylo řečeno, zda metoda, kterou použil [celé jméno obžalovaného] ve znaleckém posudku, je metodou, kterou použít mohl, zda k tomu použil všechny dostupné informace, zda použil správný postup, či zda některé skutečnosti, které mají vliv na rozhodnutí o ceně pozemků, vynechal, zamlčel či použil nesprávně, aby mohl následně soud posoudit, zda pokud by tomu tak bylo, tak zda obžalovaný jednal úmyslně.

Bylo-li obžalobou [celé jméno obžalovaného] kladeno za vinu, že při zpracování znaleckého posudku na hodnotu směňovaných pozemků úmyslně nepřihlédl k tomu, že pozemky, které směňovala společnost [právnícká osoba] byly zastavitelné pouze z 10 % podle územního plánu a úmyslně je nadhodnotil, což se opíralo o závěry znaleckého posudku znaleckého ústavu [právnícká osoba], přičemž součástí spisového materiálu byl jako listinný důkaz založen i posudek [anonymizováno] [jméno] [příjmení], jehož závěry toto podezření také podporovaly, tak obhajobou byl oproti těmto dvěma posudkům předložen jako listinný důkaz další znalecký posudek, šlo o revizní posudek, který nechalo zpracovat [územní celek] a zpracovával ho znalecký ústav [obec] [redacted] v [obec], [redacted], z jehož obsahu vyplývá, že tento znalecký ústav v obecné rovině s postupem obžalovaného [celé jméno obžalovaného], který při stanovení hodnoty směňovaných pozemků s ohledem na omezený trh s obdobnými pozemky

využil alternativní metodu polohy tříd, souhlasí, souhlasí rovněž s tím, že v posudku [celé jméno obžalovaného] je správně klasifikována prospěšnost oboustranně navržené směny, souhlasí i s tím, že společnost [právnícká osoba] směnou získalo hodnotnější pozemek a nesoulad se svými závěry a posudkem [celé jméno obžalovaného] tento znalecký ústav shledával v ocenění pozemku parcelní číslo [rok] [číslo], na který z pohledu znaleckého ústavu nebylo možno pohlížet jako na pozemek ve funkčním celku s [redacted], a proto rozdíl v hodnotě pozemků ve prospěch [územní celek] by podle tohoto znaleckého ústavu měl být 3 173 000 Kč s tím, že byť hodnota pozemku vyčíslená ve znaleckém posudku [celé jméno obžalovaného] převyšuje v případě pozemků [rok] [číslo] cenu stanovenou znaleckým ústavem, tak je možné konstatovat, že znalecký posudek [celé jméno obžalovaného] je zpracován pro příslušné pozemky v přípustném tolerančním pásmu.

Závěry této listiny pak ve spojení s již shora zmíněnými pochybnostmi soudu o správnosti závěrů znaleckého posudku, o který se opírala obžaloba, přibral soud ke zpracování superrevizního posudku znalecký ústav [anonymizována tři slova] v [obec], [redacted], jehož znalecký posudek je samostatnou přílohou spisu.

Závěry tohoto superrevizního znaleckého posudku má soud za přesvědčivé, srozumitelné a úplné a při stanovení zjištěného skutkového děje z nich soud vycházel. Je tomu tak proto, že pověřený zpracovatel znaleckého posudku [anonymizováno] [jméno] [příjmení] přesvědčivě před soudem vysvětlil z čeho při odpovědích na zadané otázky vycházel, proč nebylo možno stanovit cenu obvyklou, v čem spočívají rozdíly mezi jednotlivými zpracovanými posudky, vše v návaznosti na podrobnou analýzu trhu i s přihlédnutím ke speciální situaci spočívající v tom, že šlo o směnu, nikoli o prodej. Vysvětlil vše jak k dotazům soudu, tak k dotazům obou stran způsobem, že odpovědi již žádné pochybnosti nevzbuzovaly.

Ze závěrů superrevizního posudku především vyplývá, že oceňované směňované pozemky byly natolik specifické, že je nelze považovat za tzv. homogenní zboží, které se na trhu běžně obvykle prodává, a proto nelze stanovit jejich obvyklou cenu ve smyslu § 2 zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. ve znění platném ke dni ocenění a za vhodnou kategorii hodnoty směňovaných pozemků, má znalecký ústav tržní hodnotu ve smyslu odst. 30 mezinárodních oceňovacích standardů (IVS). Při odhadu tržní hodnoty se zvažují všechny okolnosti, které mohou mít vliv na postavení oceňovaných pozemků na trhu, tedy i motivy účastníků směny. Tržní hodnotu pozemků, které směňovalo [územní celek] odhadl k datu [datum] znalecký ústav [obec] [anonymizována dvě slova] v [obec], [redacted] č. [spisová značka] částkou 13 500 000 Kč a tržní hodnotu pozemků, které směňovalo [právnícká osoba] částkou 10 600 000 Kč, což vyjadřuje rozdíl hodnot velmi blízký tomu, za jaký se směna pozemků prakticky realizovala.

U hlavního líčení (č.listu 662 – 672) pověřený zpracovatel znaleckého posudku [anonymizováno] [jméno] [příjmení] k tomuto vysvětlil, že obvyklá cena je použitelná nejlépe, pokud se jedná o obchodování s nemovitostmi na volném trhu, v tomto případě však šlo o směnu, kdy účastníci byly předem dáni a bylo nutno se ptát, jakým způsobem by ty samotné pozemky obstály na trhu a jakým způsobem se cena mění z pohledu předem daných účastníků směny. Metody oceňování založené na porovnání obdobných pozemků na trhu bývají nejspolehlivějšími pro posouzení hodnoty pozemků, i Naegelliho metoda je založena na porovnání.

K datu [datum], kdy zpracovával znalecký posudek [celé jméno obžalovaného], byly podle znaleckého ústavu [anonymizováno] [obec], [redacted] k dispozici údaje o srovnatelných pozemcích pouze ve velmi omezené míře a pouze pro případ hodnocení pozemků podle kritéria jejich zařazení v územním plánu, nikoli pro případ jejich hodnocení dle kritérií uvedených v urbanisticko - volumetrické studii. Pro stanovení tržní ceny je důležité provést analýzu trhu, kterou znalecký ústav také prováděl a pro porovnání hodnoty pozemku č. [rok] [číslo] by podle znaleckého ústavu bylo možné považovat pouze dva vzorky, které uvádí v závěrech svého znaleckého posudku s tím, že jeden z nich umožňuje podstatně nižší možnost ekonomického využití a ten druhý vzorek zase vyšší možnost ekonomického využití a na základě porovnání těch



tržních cen stanovili hodnotu pozemku, které směňovalo město částkou 13 500 000 Kč a hodnotu pozemků, které směňovala společnost [právnícká osoba] částkou 10 600 000 Kč.

K jednotlivým posudkům v této trestní věci zpracovaným na směňované pozemky je v superrevizním posudku uvedeno, že z hlediska správnosti metod, úplnosti podkladů a správnosti vyvozených závěrů lze dosud zpracované znalecké posudky hodnotit následujícím způsobem:

Znalecký posudek společnosti [právnícká osoba] považuje znalecký ústav [obec] [anonymizována dvě slova] v [obec], [redacted] za neúplný, neodůvodněný a z hlediska způsobu aplikace použitých metod a vyvozených závěrů za nepoužitelný, a to zejména proto, že v rámci porovnávací metody nebyl použit žádný srovnatelný pozemek k datu [datum], a to jak z pohledu jeho časové souslednosti, tak z pohledu segmentace trhu, a u pozemku parc. č. [rok] [číslo] i z pohledu srovnatelné lokality, dále proto, že v rámci porovnávací metody byly použity ničím neodůvodněné koeficienty ve výši až 200 %, což zpochybňuje celkovou důvěryhodnost porovnávací analýzy, a dále proto, že při hodnocení pozemků jak v rámci porovnávací metody, tak v rámci ocenění dle cenového předpisu, nebyly zohledněny naprosto zásadní cenotvorné faktory, jako je např. možnost zřízení některých komerčních staveb na pozemku par. Č. [rok] [číslo] nebo omezení využitelnosti pozemku par. Č. [rok] [číslo] vedením vodovodního řádu a jeho ochranným pásmem, nebo byly zohledněny velmi svérázným způsobem (viz str. 33 a 42 ZP). Vzhledem k tomu, že Naegelliho metoda polohových tříd náleží do skupiny ztv. Reziduálních metod na rzi nákladů, jsou pro její aplikaci výnosy staveb naprosto irelevantní, a zpracovatelé svým tvrzením u hlavního líčení prokázali hrubou neznalost oceňovacích metod.

Znalecký posudek [anonymizováno] [příjmení] považuje znalecký ústav [obec] [anonymizována dvě slova] v [obec], [redacted] za neúplný, neodůvodněný a neobjektivní, a to jednak z důvodu nejednotnosti názorů znalce na použitelnosti či nepoužitelnosti ocenění podle cenového předpisu pro účely stanovení obvyklé ceny (srov. Str. 5, 6, 10 a 17), dále zejména pak z důvodu neobjektivního a jednostranného hodnocení pouze v neprospěch pozemků směňovaných [právnícká osoba] [anonymizována dvě slova], a to jak v části ocenění podle cenového předpisu, tak v části stanovení obvyklé ceny (viz str. 8, 9, 14 a 17), dále z důvodu použití některých nesrovnatelných vzorků (soubor pozemků [ulice] ul., všechny pozemky pro ocenění tzv. omezeně komerčně využitelných pozemků a pozemek par. Č. [číslo] v k.ú. [ulice]), a dále z důvodu nesprávného vyhodnocení naprosto zásadních cenotvorných faktorů, jako je např. možnost zřízení některých komerčních staveb na pozemku parc. č. [rok] [číslo] nebo omezení využitelnosti pozemku parc. č. [rok] [číslo] vedením vodovodního řádu a jeho ochranným pásmem.

Znalecký posudek [anonymizováno] v [obec] lze považovat jak z hlediska správnosti použitých metod, tak z hlediska vyvozených závěrů v zásadě za správný, s několika drobnými výhradami k použití srovnatelných pozemků z pozdějšího období roku 2016, které objektivně nemohl mít [anonymizováno] [celé jméno svědka] při zpracování znaleckého posudku k dispozici, a dále k závěrečnému nepřesnému vyhodnocení možnosti využití částí ploch pozemků parc. č. [rok] [číslo] a 2099 [číslo], které vedly k určitým nepřesnostem ve výsledných hodnotách.

V obecné rovině je nutno spatřovat příčinu rozdílů v hodnotě nemovité věci odhadnuté různými znalci v tom, že hodnota není imanentní vlastností, kterou znalec pouze změří vhodně zvolenými postupy, ale je to názor (odhad) znalce o pravděpodobné ceně nemovité věci, která by mohla být na trhu dosažena za podmínek stanovených definicí hledané hodnotové báze. V případě posuzovaných znaleckých posudků však spočívají tyto výrazné rozdíly v především v tom, že ve dvou z nich byly použity převážně nesrovnatelné vzorky, nepřiměřeně vysoké a ničím neodůvodněné koeficienty, a zejména pak proto, že byly důležité cenotvorné faktory vyhodnoceny neobjektivně, popř. k nim nebylo přihlédnuto vůbec.

S ohledem na shora uvedená zjištění vyplývajících zejména z provedené analýzy trhu je nutno konstatovat, že ač Naegelliho metoda polohových tříd patří k méně užívaným a také k méně spolehlivým metodám oceňování pozemků, nelze její použití v tomto případě považovat z

odborného hlediska za chybné. Z analýzy trhu totiž jednoznačně vyplývá, že počet srovnatelných vzorků k datu [datum] pohyboval na hranici použitelnosti porovnávací metody na bázi přímého porovnání a ocenění pozemků některou z výnosových metod bylo u takto specifických pozemků s přihlédnutím k tomu, že nájem není v ČR obvyklým právním titulem užívání pozemků, prakticky neproveditelné. V této situaci je pak volba Naegelliho metody polohových tříd z odborného hlediska rozhodně přijatelnější, než volba porovnávací metody s použitím naprosto nesrovnatelných vzorků, jako je tomu v obou znaleckých posudcích zpracovaných po [anonymizováno]. Tyto znalecké posudky nejen že neobsahují žádnou smysluplnou tržní úvahu o pozici oceňovaných pozemků v příslušném segmentu trhu, ale neobsahují ani žádný tržní důkaz, o který by bylo možné jejich závěry oprávněně opřít.

Znalecký posudek [anonymizováno] [celé jméno svědka] obsahuje některé dílčí metodologické a aplikační nedostatky, tržní úvahu a použitou metodu ocenění lze však považovat za relevantní tehdejší situaci na trhu a omezeným možností použití spolehlivějších oceňovacích metod. Obecně lze konstatovat, že pro odhad obvyklé ceny oceňovaných pozemků je v zásadě možné Naegelliho metodu polohových tříd použít, a to zejména s ohledem na skutečnost, že obvyklou cenu je v tomto případě nutné chápat ve smyslu tržní hodnoty dle Mezinárodních oceňovacích standardů (IVS).

Naegelliho metoda polohových tříd sice nepatří mezi metody preferované, ale mezi metody nejspolehlivější, s ohledem na již uvedenou specifickou situaci pozemků a situaci ve sledovaném segmentu trhu, rozhodně není její použití vyloučeno, jak uvádí zpracovatelé znaleckého posudku [právník osoba]. Navíc podle doslovného znění poslední věty § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., podle níž vyjadřuje obvyklá cena hodnotu věci a určí se porovnáním, kterou měli zpracovatelé [právník osoba] ve svém vyjádření jistě na mysli, pak je nutno konstatovat, že tato věta se zmiňuje o porovnání a nikoliv o porovnávací metodě, a proto je na místě si též položit otázku, co je tímto vyjádřením vlastně myšleno, zda porovnávací metodu nebo porovnání jako obecný princip, který je základem všech oceňovacích metod včetně již zmíněné Naegelliho metody polohových tříd.

Přezkoumatelnost znaleckého posudku obecně není dána použitou metodou, ale způsobem její aplikace, resp. zda jsou ve ZP uvedeny a odůvodněny všechny skutečnosti rozhodující pro odhad výsledné hodnoty. Z tohoto pohledu je nutno konstatovat, že znalecký posudek [anonymizováno] [celé jméno svědka] je přezkoumatelný pouze částečně, a to zejména proto, že ve ZP není uveden celkový přehled polohových tříd a nejsou řádným způsobem zdůvodněny povyšující faktory.

Dále v závěrech znalecký ústav rozvádí, že porovnávací metoda na bázi přímého porovnání je obecně jedna z nejspolehlivějších metod odhadu tržní hodnoty nemovitostí, bývá i v ČR nejčastěji užívána, avšak má své limity, které zpravidla spočívají v nedostatku relevantních podkladů pro její aplikaci. V takovém případě je na zvážení znalce, zda tu metodu použije i s rizikem její nižší spolehlivosti, nebo zda upřednostní některou z alternativních metod, kterou je např. metoda Naegelliho. Vždy je však třeba, aby použití konkrétní metody bylo ve znaleckém posudku řádně odůvodněno, a to nejlépe v návaznosti na kategorii hledané hodnoty a výsledky analýzy příslušného segmentu trhu.

K posudku [celé jméno obžalovaného] pak je v superrevizním posudku uvedeno, že pro ocenění předmětných pozemků nelze Naegelliho metodu polohových tříd považovat za ideální, avšak s ohledem na konkrétní situaci, tzn. s ohledem na nedostatek srovnatelných vzorků pro aplikaci porovnávací přímé metody na bázi přímého porovnání minimálně pro ocenění pozemku parc. č. [rok] [číslo] a s ohledem na skutečnost, že vyjádření budoucího ekonomického prospěchu obou posuzovaných celků bylo k datu ocenění prakticky nemožné, lze použití Naegelliho metody považovat za postup přiměřený daným okolnostem. Pokud jde o namítanou zastavitelnost či nezastavitelnost pozemku parc. č. [rok] [číslo], tak tato obecně vyplývá z jeho zařazení v platném územním plánu do nezastavitelného území [redacted], v němž je obvyklé a přípustné zřizovat zejména [redacted] s možností zřízení [redacted] ale též jednotlivých

staveb pro služby a [redacted], pokud doplňují účel využití území a slouží k potřebám rekreační funkce. Do urbanisticko-volumetrické studie v této konkrétní věci je dle dostupných zdrojů zahrnuta pouze jižní část tohoto pozemku a jeho využití řeší pouze obecně bez konkrétních návazností na [redacted] a na [anonymizována dvě slova] [obec].

U hlavního líčení znalec několikrát zopakoval, že volba Naegelliho metody pro ocenění pozemku byla jednou z možností, jak se vypořádat s oceněním těch dvou směřovaných celků, byla dodržena obě dvě kritéria.

U hlavního líčení [anonymizováno] [příjmení] dále vysvětlil, že pokud v posudku upozornil, že posudek obžalovaného [celé jméno obžalovaného] byl zčásti nepřezkoumatelný, když nebyl uveden celkový počet polohových tříd a nebyly řádným způsobem odůvodněny povyšující faktory, tak jde o metodologické nedostatky, neboť každý posudek má dvě kvality. Jedna kvalita je výsledná hodnota, zda odpovídá trhu, což není nijak narušeno tím, zda je to odůvodněno, ale druhá kvalita znaleckého posudku je průkaznost a ta narušena byla, neboť pokud si někdo ten posudek vezme do ruky, tak je důležité, zda je schopen zjistit, proč byl ten či který koeficient povýšení i ponížení hodnoty použit, a tato stránka posudku [celé jméno obžalovaného] zcela v pořádku nebyla. Tento nedostatek lze samozřejmě odůvodnit dodatečně.

Pokud jde o zařazení pozemku do shodných polohových tříd z hlediska jejich komerčního využití, tak [celé jméno obžalovaného] zcela správně jak [redacted], tak pozemky, které směřovala společnost [právníká osoba], zařadil do shodných tříd. To zařazení je v pořádku a pokud jde o použitou metodu a uvedení všech rozhodujících skutečností důležitých pro odhad, tak [anonymizováno] [celé jméno svědka] toto vše ve svém posudku řádně uvedl, nic neopomenul, pouze částečně své závěry, resp. skutečnosti neodůvodnil právě v těch koeficientech povýšení, ponížení hodnoty.

Pokud byl [anonymizováno] [příjmení] dotazován na tu skutečnost, že v posudku znalecký ústav [obec] [anonymizována dvě slova] v [obec] [redacted] pracoval se vstupními údaji platnými k datu [datum], tedy se stejnými daty, které měl k dispozici [celé jméno obžalovaného], a přitom znalecký ústav [obec] [anonymizována dvě slova] v [obec] došel k rozdílné hodnotě mezi směřovanými pozemky ve výši 2 900 000 Kč, zatímco [anonymizováno] [celé jméno svědka] k rozdílu 700 000 Kč, při stejných vstupních údajích, a byl požádán o vysvětlení, co je příčinou rozdílného výsledku, tak [anonymizováno] [příjmení] uvedl, že je to pouze v nepřesnosti Naegelliho metody, v níž jsou ponižující a povyšující faktory, tyto nebyly zdůvodněny, ale základní koeficienty byly použity správně. Podle [anonymizováno] [příjmení] se [anonymizováno] [celé jméno svědka] pokusil zohlednit to, že u celku [anonymizována dvě slova] je snížena zastavitelnost, dal tam koeficient 75, na druhé straně byl zase faktor pro snížení hodnoty [redacted] – 10 % v důsledku toho vodovodního řádu. Po metodologické stránce je ten posudek zcela v pořádku, pouze nebyly odůvodněny ty ponižující a povyšující faktory. Pokud jde o skutečnost, že zpracování posudku jejich ústavem trvalo tak dlouho, znalec uvedl, že na to má vliv i analýza trhu. Pokud znalec provádí analýzu trhu v místě, kde situaci zná, může to trvat kratší dobu. Závěrem znalec poukázal na skutečnost z praxe, kdy uvedl, že v praxi často dochází k rozdílu mezi odhadnutou cenou a realizovanou cenou, v tom nelze vidět kvality či nekvality posudku, záleží vždy na tržním vztahu, na zájmech účastníků dohody. Sám osobně vidí problém v tom zadání toho posudku, kdy zadání obvyklé ceny při směně je nelogické. Obvyklá cena je to, za co by se to realizovalo na trhu, ale tady šlo o předem dané účastníky a tak, jak byl znalecký úkol zadán sám o sobě, zadával v tomto případě problém.

Důkazní situaci pak doplňuje z opatřených listin zejména objednávka na vypracování znaleckého posudku vystavená pro [celé jméno svědka] [anonymizována dvě slova] [IČO] (čl. 302), faktura za zpracování posudku vystavená [celé jméno obžalovaného] [IČO] (čl.117), kopie znaleckého deníku (čl.59-60), směnná smlouva (čl.310-319), záměr a schválení budoucí směny (čl.64-66), materiály ze [anonymizováno] [územní celek] (čl.75-76, [číslo], [číslo]), usnesení [anonymizováno] [územní

celek] (č.l.304), vyjádření [anonymizována dvě slova] a žádost [anonymizována dvě slova] (č.l.429).

Na základě shora popsanych a u hlavního líčení dále vysvětlených závěrů superrevizního posudku a to jak k hodnocení všech posudků zpracovaných na směřované pozemky, tak k obsahu a zpracování posudku obžalovaného [celé jméno obžalovaného], soud při stanovení skutkového děje nepřihlížel k hodnotícím úvahám v posudcích [právník osoba] ani [jméno] [příjmení], ale vyšel především ze závěrů superrevizního posudku [anonymizováno] [obec], a výpovědi jeho zpracovatele [anonymizováno] [příjmení] u hlavního líčení z důvodu jejich přesvědčivosti a skutkový děj stanovil s přihlédnutím k dalším shora popsáním důkazům tak, jak je uvedeno v úvodu odůvodnění tohoto rozsudku.

Při právním posouzení zjištěného děje soud uzavřel, že ze strany [celé jméno obžalovaného] nebyly naplněny všechny znaky skutkové podstaty trestného činu krivé výpovědi a nepravdivého znaleckého posudku podle § 346 trestního zákoníku, jehož se dopustí ten, kdo jako znalec podá nepravdivý, hrubě zkreslený nebo neúplný znalecký posudek. Je tomu tak proto, že superrevizní posudek i jeho následná obhajoba u hlavního líčení přednesená [anonymizováno] [příjmení] jediný nedostatek posudku obžalovaného spatřují v jeho částečné neodůvodněnosti a tím částečné nepřezkoumatelnosti, jde o aplikační nedostatek, nejde o základní skutečnost rozhodující pro odhad výsledné hodnoty. Každý posudek má dvě kvality. Jedna kvalita je, zda výsledek odpovídá trhu, druhá je průkaznost. Když něco není odůvodněno, nelze zjistit, proč byl který koeficient použit, neznámá to, že odůvodnit lze jejich použití následně. Sám obžalovaný uvedl, že posudek zpracovával pro [anonymizováno] a byl připraven v případě dotazů závěry zdůvodnit a obhájit. Proto soud konstatovanou zjištěnou částečnou nepřezkoumatelnost nehodnotí jako skutečnost, která by měla rozhodující vliv na odhad výsledné hodnoty, hodnotí jí jako nedostatek způsobující pochybnosti o závěrech, tyto však (i s ohledem na to, že odhad je vždy subjektivním odborným názorem znalce) mohou být správné. Proto soud nemá za prokázaný ten znak skutkové podstaty trestného činu podle § 346 trestního zákoníku spočívající v tom, že by v posudku obžalovaný zamlčel nějaké okolnosti podstatné z hlediska účelu a závěrů posudku, neboť o neúplný znalecký posudek se jedná v případech, kdy znalec úmyslně zamlčí některé podstatné okolnosti (podstatné z hlediska účelu a závěrů posudku), a to i v případě, že na tyto okolnosti a závěry z ní vyplývající nebyl výslovně tážán při podávání posudku, musel je však při zpracování posudku zjistit a mají zásadní (podstatný) význam pro jeho odborné závěry. Musí jít o okolnosti či odborné závěry, které by ten, komu posudek slouží jako podklad pro rozhodování, měl znát, aby je mohl vzít v úvahu při řešení odborné otázky, v souvislosti s níž byl posudek vyžádán. Jelikož ze závěrů superrevizního posudku i výpovědi [anonymizováno] [příjmení] u hlavního líčení soud uzavřel, že obžalovaný [celé jméno obžalovaného] ve svém znaleckém posudku uvedl všechny podstatné okolnosti pro posouzení hodnoty směřovaných pozemků, tedy skutečnosti podstatné z hlediska účelu zpracovávaného znaleckého posudku, uzavřel, že ve smyslu trestněprávním, ve smyslu § 346 trestního zákoníku není ve vztahu ke skutečnostem majícím vliv na účel a závěry posudku neúplným, nepravdivým ani hrubě zkresleným.

Soud se zabýval i otázkou, jak jsou náležitosti znaleckého posudku, resp. jak byly náležitosti znaleckého posudku upraveny právními předpisy v době, kdy obžalovaný [celé jméno obžalovaného] posudek zpracovával.

Zákon o znalcích a tlumočnících č. 36/1967 Sb. účinný v roce 2016 k náležitostem znaleckého posudku nic neuvádí, pouze obecně k výkonu znalecké činnosti v § 8 uvádí, že znalci jsou povinni vykonávat znaleckou činnost řádně, ve stanovené lhůtě, oboru a odvětví, pro které byli jmenováni a v § 10, že znalec je povinen vykonávat svou činnost osobně, vyžaduje-li to povaha věci, je znalec oprávněn přibrat konzultanta k posuzování zvláštních dílčích otázek a tuto okolnost spolu s důvody, které k ní vedly, musí uvést v posudku. Odpovědnost znalce není dotčena ani v oné části posudku, o níž bylo konzultováno. Dále pak tento zákon řeší formální náležitosti posudku jako povinnost jej podepsat, připojit otisk pečeti apod. V prováděcí vyhlášce ke shora uvedenému

zákonu, a to vyhláše Ministerstva spravedlnosti č. 37/1967 Sb. je v § 13 k náležitostem posudku uvedeno, že v posudku uvede znalec popis zkoumaného materiálu, popř. jevů, souhrn skutečností, k nimž při úkonu přihlížel a výčet otázek, na které má odpovědět s odpověďmi na tyto otázky. Dále, že znalecký posudek musí být sešit, strany očíslovány a další formální náležitosti. Správním deliktem, přestupkem je podle zákona o znalcích a tlumočnících č. 36/1967 Sb. takové jednání, kdy znalec vykoná znaleckou činnost v rozporu s § 8 zákona o znalcích a tlumočnících nebo v rozporu s § 10 zákona o znalcích a tlumočnících, či poruší povinnost zachovávat mlčenlivost podle § 10a zákona, nebo o této povinnosti nepoučí osoby, nebo kdy v rozporu s § 11 zákona o soudních znalcích podá znalecký posudek ve věci, z níž byl jako znalec vyloučen, bez vážných důvodů odmítne orgánu veřejné moci podat znalecký posudek, opakovaně nepodepíše, nebo nepřipojí otisk pečeti, nevede znalecký deník, nesprávně vyúčtuje odměnu, nebo kdy vykonává činnost znalce v době pozastavení práva vykonávat tuto činnost, neoprávněně se vydává za znalce.

Pokud jde o přezkoumatelnost posudku, řeší tuto otázku až instrukce Ministerstva spravedlnosti č. 8/2017 Sb. ze dne 23.11.2017, tedy z doby až poté, kdy posudek byl zpracováván, kdy v § 22 této instrukce je výkladové ustanovení, dle něhož řádným výkonem znalecké nebo tlumočnické činnosti ve smyslu § 8 zákona o znalcích a tlumočnících se rozumí nejen dodržení stanovených formálních a obsahových náležitostí úkonů (§ 13 a 14 vyhlášky č. 37/1967 Sb.), ale též provedení úkonů s náležitou odbornou péčí (*lege artis*). Správní orgán (ministerstvo) je pak oprávněn ověřit, zda je závěr posudku přezkoumatelný a postup znalce opakovatelný, zda neodporuje zásadám formální logiky, zda měl znalec k dispozici všechny relevantní podklady a náležitě je v posudku označil a zda s přihlédnutím ke vstupním informacím použil určitou metodu, postup či údaj důvodně, bere při tom v úvahu i způsob, jakým znalec vysvětlil posudek orgánu veřejné moci v rámci výslechu, případně též závěry revizního znaleckého posudku. Za daným účelem si správní orgán zpravidla vyžádá součinnost sboru pro znalecké otázky.

Přezkoumatelností znaleckých posudků se v předmětné době zabývala judikatura, převážně však v souvislosti se způsobem hodnocení znaleckého posudku jako důkazu v soudních řízeních, dále odborné články. Jako náležitost znaleckého posudku je jeho přezkoumatelnost upravena až v zákoně o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech č. 254/2019 účinném od 1.1.2021, kde konkrétně v § 28 odst.2 písm.f) je v náležitostech znaleckého posudku uvedeno, že znalecký posudek musí obsahovat odůvodnění v rozsahu umožňujícím přezkoumatelnost.

Jak je již shora uvedeno, v zjištěném jednání obžalovaného [celé jméno obžalovaného] neshledal soud naplnění znaků skutkové podstaty žádného trestného činu ani přestupku, proto rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku rozsudku a podle § 226 písm. b) trestního řádu jej viny zprostil.

Podle § 229 odst. 3 trestního řádu jestliže soud obžalovaného obžaloby zproští, odkáže vždy poškozeného s jeho nárokem na náhradu škody na řízení ve věcech občanskoprávních, proto také soud rozhodl, že [územní celek] se s uplatněným nárokem na náhradu škody na řízení ve věcech občanskoprávních podle tohoto ustanovení odkazuje.

#### **Poučení:**

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do osmi dnů od jeho doručení ke Krajskému soudu v Českých Budějovicích prostřednictvím soudu podepsaného (§ 248 odst. 1 tr. ř., § 252 tr. ř.), a to ve trojím vyhotovení.

Státní zástupce tak může učinit pro nesprávnost kteréhokoli výroku, obžalovaný pro nesprávnost výroku, který se ho přímo dotýká, zúčastněná osoba pro nesprávnost výroku o zabránění věci, poškozený, který uplatnil nárok na náhradu škody, pro nesprávnost výroku o náhradě škody. Osoba oprávněná napadat rozsudek pro nesprávnost některého jeho výroku může jej napadat také proto, že takový výrok učiněn nebyl, jakož i pro porušení ustanovení o řízení předcházejícím rozsudku, jestliže toto porušení mohlo způsobit, že výrok je nesprávný nebo chybí (§ 246 odst. 1 tr. ř.).

