

Okresní soud  
Zátkovo náměstí. č. 2, 370 01 České Budějovice  
tel.: [REDACTED]  
fax: [REDACTED]  
email: [REDACTED]

## OPATŘENÍ

k doplnění opatření ze dne 18.10.2019 č.j. 2T 155/2018-593

Podle § 110 odst. 1, trestního řádu v trestní věci obžalovaného [REDACTED],  
narozeného [REDACTED]

žádá soud

znalecký ústav

[REDACTED]  
[REDACTED]

aby ve znaleckém posudku zpracovávaném na základě opatření Okresního soudu  
v Českých Budějovicích č.j. 2T 155/2018-593 zodpověděl další otázky, a to:

- 1) Musel [REDACTED] při vypracování znaleckého posudku a ocenění a stanovení obvyklé ceny nemovitostí pozemku parc. č. [REDACTED] tehdejšího vlastníka [REDACTED] a pozemků parc. č. [REDACTED] a parc. č. [REDACTED] tehdejšího vlastníka [REDACTED] vše katastrálním území [REDACTED] dle GP č. [REDACTED] vypracovaného dne 23.3.2016 pro důvod posudku „určení obvyklé ceny nemovitostí (pozemků) pro jejich směnu (dále jen „[REDACTED]“), postupovat výlučně a pouze dle daňových předpisů, tj. dle ZOM a jeho prováděcích předpisů, či zda mohl postupovat individuálně podle svých znalostí a zkušeností a provést odhad obvyklé (tržní) ceny v daném místě a čase na základě vhodné jím zvolené metody ocenění?
- 2) Otázka, zda při oceňování nemovitostí, resp. stanovení tržní ceny nemovitostí, pro jednání o jejich směně je správným postupem znalce hodnotit směňované nemovitosti v kontextu budoucí směny, tj. i v kontextu celku, do kterého mají být směnou nemovitosti pořízeny, nebo je možné oceňovat tyto nemovitosti tak, jako by šlo o nemovitosti samostatně prodejné, tj. bez uvážení parametrů a důvodů zamýšlené směny (např. záměry smluvních stran směny se směněnými pozemky po realizované směně, zájmy smluvních stran, možnosti využití, tvary oddělovaných částí pro směnu apod.)?
- 3) Otázka, zda v současné obvyklé praxi v České republice je základní postupem pro určení obvyklé (tržní) ceny nemovitostí k jednání o jejich směně je porovnávací metoda?

- 4) Vysvětlíte, jaká je definice a jaké jsou znaky funkčního trhu, zda je funkční trh podmínkou pro aplikovatelnost porovnávací metody a jaký je potřebný počet reprezentativních porovnávacích vzorků k aplikaci porovnávací metody (např. je pro použití porovnávací metody dostačující, je-li nalezen pouze jeden porovnávací vzorek?).
- 5) Otázka, jaký je další obvyklý postup znalce při oceňování pozemků v případě, že analýza funkčního trhu vede ke konstatování, že trh neexistuje nebo že není dostatek objektivně porovnatelných vzorků pro stanovení ceny dle zadání znaleckého posudku?
- 6) [REDAKCE], [REDAKCE] a [REDAKCE] se všechny zabývají hodnocením [REDAKCE] [REDAKCE] a jeho postupu, přičemž do určité míry použily pro své výpočty porovnávací metodu. Sporný výsledek ceny je vždy u směňované části, jejíž součástí je parc. č. [REDAKCE].  
Určete
  - zda všichni znalci našli k tomuto pozemku vzorky k porovnání, uveďte jaké a počet,
  - zda jsou tyto vzorky dostatečné co do počtu a vypovídací hodnoty a zda jsou použitelné pro porovnání,
  - zda při nalezeném počtu a vypovídající hodnotě vzorků je jediným možným postupem použití porovnávací metody.
- 7) Otázka, zda nelze-li při oceňování nemovitostí aplikovat porovnávací metodu pro absenci porovnatelných vzorků, je přípustným postupem pro stanovení obvyklé tržní ceny nemovitostí pro jednání o směně využití Naegeliho metody polohových tříd?
- 8) Vysvětlíte rozdíl mezi Naegeliho metodou polohových tříd a Naegeliho metodou váženého průměru. Popisuje [REDAKCE] a svědci vypovídající za [REDAKCE] dne 30. 5. 2019 při hlavním líčení (dle Protokolu z hlavního líčení z tohoto dne – [REDAKCE] - str. 3; [REDAKCE]: str. 4 a začátek str. 5, str. 9 poslední odstavec, str. 19 poslední odstavec a začátek str. 20, str. 21 všechny jeho odpovědi a první odstavec na str. 22) Naegeliho metodu polohových tříd nebo Naegeliho metodu váženého průměru?
- 9) Posuďte, zda [REDAKCE] ve svém ZP použil Naegeliho metodu polohových tříd jako vhodný postup v daném případě (směna dle předložených podkladů) při absenci porovnatelných vzorků.
- 10) Posuďte, jakým způsobem a v jakém rozsahu byl pozemek parc. č. [REDAKCE] (jeden ze směňovaných pozemků) zastavitelný podle platného územního plánu [REDAKCE] [REDAKCE] a Studie v době zpracování ZP [REDAKCE].

### Odůvodnění:

V projednávané trestní věci [REDAKCE] je s ohledem na obtížnost posouzení různých znaleckých závěrů a tvrzení třeba zajistit zvláštní posouzení a přezkoumání vědecké, tedy posouzení a přezkoumání vědeckým znaleckým ústavem.

Znaleckému ústavu je poskytnut kompletní trestní spis Okresního soudu v Českých Budějovicích sp. zn. 2T 155/2018 s tím, že posudek je nutno vypracovat **nejlépe do 4.12.2019**, na kdy je nařízeno hlavní líčení. Pokud by nebylo v možnostech ústavu posudek v této lhůtě zpracovat, je nutno včas soud kontaktovat, (lze i telefonicky, faxem, či prostřednictvím emailu uvedeného shora) aby jednání mohlo být zrušeno a odročeno. Posudek je nutno předat ve 4 vyhotoveních.

Za znalecký posudek bude zaplacená náhrada hotových výloh a odměna za znalecký posudek. Znaleckému ústavu nepřísluší hodnotit důkazy a řešit právní otázky.

Znalecký ústav je povinen bez odkladu oznámit skutečnosti, pro které by byl vyloučen nebo které by mu jinak bránily být ve věci činným jako znalecký ústav.

Vzhledem k významu znaleckého posudku a z hlediska obecného zájmu jsou zpracovatelé znaleckého posudku povinni uvést všechny objektivně zjištěné skutečnosti a nic nezamlčet, neboť vědomě podaný nepravdivý, neúplný, hrubě zkreslený posudek by zakládal skutkovou podstatu trestného činu podle § 346 tr. zákoníku.

#### **Poučení:**

Proti přibrání znaleckého ústavu lze vznést námitky z důvodů, které stanoví zvláštní zákon. Vedle toho lze vznést námitky proti odbornému zaměření znaleckého ústavu, nebo proti formulaci otázek položených znaleckému ústavu. Důvodnost podaných námitek posuzuje předseda senátu.

České Budějovice 21.10.2019

**JUDr. Irena Tichá v.r.**  
předsedkyně senátu