

Specifikace požadavků na zpracování znaleckého posudku

Čl. 1

Základní ustanovení

1. Je-li objednána znalecký posudek za účelem určení **ceny v místě a čase** obvyklé ve smyslu příslušných ustanovení zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, je nedílnou součástí Objednávky tato „**Specifikace požadavků na zpracování znaleckého posudku**“.
2. Znalecký posudek musí být zpracován v souladu s § 28 zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech (dále jen „**zákon č. 254/2019 Sb.**“) a v souladu s § 39 až 59 vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti (dále jen „**vyhláška č. 503/2020 Sb.**“).
3. Specifikace znaleckého posudku jsou obsaženy v jeho Objednávce, která má písemnou podobu a obsahuje přesnou identifikaci majetku, který má být předmětem ocenění, včetně součástí a příslušenství.
4. Kromě věcné specifikace předmětu ocenění se požaduje, aby znalec využil všechny relevantní zdroje informací a prameny (nejen ty, které mu dodal zadavatel) a aby byl schopen informační zdroje, z nichž při ocenění vycházel, doložit.
5. Ve znaleckém posudku musí být průkazným způsobem doložena provedená **analýza trhu**, případně uvedeny kroky, které měly v tomto smyslu negativní výsledek.
6. Postup znalce se skládá z následujících kroků:
 - a) výběr zdroje dat [§ 52 písm. a) vyhlášky č. 503/2020 Sb.],
 - b) sběr a tvorba dat [§ 52 písm. b) vyhlášky č. 503/2020 Sb.],
 - c) zpracování dat [§ 52 písm. c) vyhlášky č. 503/2020 Sb.],
 - d) provedení analýzy a zformulování jejích výsledků [§ 52 písm. d) vyhlášky č. 503/2020 Sb.],
 - e) interpretace výsledků analýzy dat [§ 52 písm. e) vyhlášky č. 503/2020 Sb.],
 - f) kontrola výše uvedeného postupu [§ 52 písm. f) vyhlášky č. 503/2020 Sb.],
 - g) zformulování závěru [§ 52 písm. g) vyhlášky č. 503/2020 Sb.].
7. Posudek musí být zpracován tak, že všechny volitelné parametry musí být řádně zdůvodněny.
8. Posudek musí obsahovat tyto náležitosti:
 - a) titulní stranu (§ 28 odst. 2 zákona č. 254/2019 Sb.),
 - b) zadání (§ 28 odst. 2 zákona č. 254/2019 Sb.),
 - c) výčet podkladů (§ 28 odst. 2 zákona č. 254/2019 Sb., § 41 vyhlášky č. 503/2020 Sb.),
 - d) nález (§ 28 odst. 2 zákona č. 254/2019 Sb., § 41 vyhlášky č. 503/2020 Sb.),
 - e) posudek (§ 28 odst. 2 zákona č. 254/2019 Sb., § 41 vyhlášky č. 503/2020 Sb.),
 - f) odůvodnění v rozsahu umožňujícím přezkoumatelnost znaleckého posudku (§ 28 odst. 2 zákona č. 254/2019 Sb., § 41 vyhlášky č. 503/2020 Sb.),
 - g) závěr (§ 28 odst. 2 zákona č. 254/2019 Sb., § 41 vyhlášky č. 503/2020 Sb.),
 - h) je-li to možné, přílohy potřebné k zajištění přezkoumatelnosti znaleckého posudku (§ 28 odst. 2 zákona č. 254/2019 Sb., § 43 odst. 2 vyhlášky č. 503/2020 Sb.),

- i) doložku znalce o tom, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, analogicky k ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, (musí být umístěna vždy před znaleckou doložku),
- j) znaleckou doložku (§ 28 odst. 2 a odst. 7 zákona č. 254/2019 Sb.) a
- k) otisk znalecké pečeti (28 odst. 2 zákona č. 254/2019 Sb.).

Náležitosti znaleckého posudku jsou podrobně popsány v Metodické příručce k ilustrativnímu znaleckému posudku¹⁾ (dále jen „Příručka“). Příručka dále popisuje postup znalce ve vztahu k ilustrativnímu znaleckému posudku z oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.²⁾

Čl. 2

Závazné úrovně zpracování znaleckého posudku

1. Při určení obvyklé ceny se vždy v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon č. 151/1997 Sb.**“), preferuje porovnávací způsob ocenění, vycházející ze **skutečně dosahovaných sjednávaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku** na tuzemském trhu v daném místě a čase.
2. V odůvodněných případech v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb. a vyhláškou č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**oceňovací vyhláška**“), nelze-li obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba „tržní hodnotou“, která v souladu s § 1b oceňovací vyhlášky vychází z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového, se zohledněním tržního rizika a předpokládaného vývoje na dílčím trhu, na kterém by byl předmět ocenění obchodován. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné. Nebude-li při určení tržní hodnoty možné některý ze způsobů při ocenění využít, musí být tato skutečnost ve znaleckém posudku řádně odůvodněna.
3. V souladu s ustanovením § 1c oceňovací vyhlášky se spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty **vždy určí i cena zjištěná**. Případné rozdíly v ocenění je třeba náležitě odůvodnit.
4. Při zpracovávání znaleckého posudku je doporučeno respektovat **základní principy ocenění**, uvedené v čl. 3 interní cenové metodiky - „Postupy při oceňování majetku státu“³⁾ (dále jen „**Postupy**“) a zároveň je třeba vždy vycházet z ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. a oceňovací vyhlášky.
5. Pro zpracování znaleckého posudku **doporučujeme** využít Postupy, vydané dle příslušných ustanovení vnitřního předpisu Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových a v souladu s relevantními právními předpisy (zejména zákon č. 151/1997 Sb., zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů, výměry MF, oceňovací vyhláška a další). Při použití jiného, s metodami definovanými v právních předpisech dle předchozí věty srovnatelného a s evropskými standardy kompatibilního způsobu ocenění, vedoucího ke zjištění obvyklé ceny, je nezbytné tento postup řádně zdůvodnit a okomentovat. Dále doporučujeme pro zpracování znaleckého posudku využít ilustrativní znalecký posudek a Příručku.

¹⁾ Příručku vydalo Ministerstvo spravedlnosti ve spolupráci s Ministerstvem financí v roce 2023. Spolu s ilustrativním znaleckým posudkem je dostupná na stránkách Ministerstva spravedlnosti <https://znalci.justice.cz/> (v záložce Znalci-Dokumenty) a na intranetu Úřadu v sekci Majetek a majetkové agendy - Cenová problematika - Metodika.

²⁾ Ilustrativní znalecký posudek je vypracován jako modelový příklad a nemá normativní povahu.

³⁾ Aktuální znění poskytuje oprávněná osoba objednatele spolu s příslušnou písemnou objednávkou, pokud jej vybraný zhotovitel již v minulosti neobdržel.

6. Zajištění principu maximální **transparentnosti**, zpětné **kontrolovatelnosti** a **vnitřní konzistence** ocenění je vyžadováno s ohledem na skutečnost, že se jedná o ocenění majetku státu. Z tohoto hlediska je možné považovat za minimální a přijatelný stupeň kontrolovatelnosti znaleckého posudku dodržení následujících podmínek:
 - a) identifikace a podrobný popis oceňovaného majetku v členění dle vzoru „Objednávky znaleckého posudku“ v rozsahu a struktuře obvyklé při ocenění dle oceňovací vyhlášky, včetně příslušné fotodokumentace, aktuálního výpisu z KN, snímku katastrální mapy apod.;
 - b) identifikace a orientační popis porovnávaného ekvivalentu s uvedením informačních zdrojů o uskutečněných transakcích případně nabídkách předmětného majetku a služeb, které byly znalcem ověřeny;
 - c) všechny faktory, mající zásadní vliv na cenu oceňovaného majetku, musejí být ve znaleckém posudku uvedeny a míra jejich vlivu náležitě zdůvodněna, případně zdokumentována.
7. Znalec musí s přihlédnutím k § 28 zákona č. 254/2019 Sb. vyslovit o každé určené ceně jednoznačný závěr a pokud podklady a metodika neumožňují vyslovit jednoznačný závěr, uvede znalec skutečnost snižující přesnost závěru. Závěrečný výrok o ceně musí vyjadřovat, jaká cena (hodnota) byla určena, dále pak k jakému datu a k jakému účelu.
8. Zadavatel požaduje, aby výsledná obvyklá cena, tržní hodnota a cena zjištěná oceňovaného majetku byla určena bez DPH.