

Specifikace požadavků na zpracování znaleckého posudku

Je-li objednána znalecký posudek za účelem určení **ceny v místě a čase** obvyklé ve smyslu příslušných ustanovení zákona č. 219/2000 Sb., (dále jen „obvyklá cena“), je nedílnou součástí Objednávky tato „**Specifikace požadavků na zpracování znaleckého posudku**“.

Všechny požadavky na znalecký posudek jsou obsaženy v jeho Objednávce, která má písemnou podobu a obsahuje přesnou identifikaci majetku, který má být předmětem ocenění, včetně součástí a příslušenství.

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.

Ve znaleckém posudku musí být průkazným způsobem doložena provedená **analýza trhu**, případně uvedeny kroky, které měly v tomto smyslu negativní výsledek.

Posudek musí být zpracován tak, že všechny volitelné parametry musí být zdůvodněny.

Posudek musí obsahovat doložku znalce o tom, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, podle ustanovení § 127a) zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Závazné úrovně zpracování znaleckého posudku:

1. Při určení „obvyklé ceny“ se vždy preferuje porovnávací způsob ocenění, vycházející ze **skutečně dosahovaných sjednávaných cen** na tuzemském trhu v daném místě a čase.
2. V odůvodněných případech a na základě objektivních příčin lze při porovnání vycházet pouze z **nabídkových cen**. V takovém případě musí znalecký posudek obsahovat i ocenění dle příslušného oceňovacího předpisu MF - **vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů** (dále jen „vyhláška“).
3. V případě, že na trhu není k dispozici vhodný porovnatelný ekvivalent s dostatečnou vypovídací schopností pro porovnání na základě realizovaných ani nabídkových cen, provede se ocenění dle **vyhlášky**; v případě nájemného odvozením z ceny pronajímané věci.

Při použití jiného, s těmito metodami srovnatelného a s evropskými standardy kompatibilního způsobu ocenění, vedoucího ke zjištění obvyklé ceny, je nezbytné tento postup řádně zdůvodnit a okomentovat. Vždy je však třeba respektovat **základní principy ocenění**, uvedené v čl. 3 interní cenové metodiky - „Postupy při oceňování majetku státu“¹⁾.

Pro porovnání **doporučujeme** využít interní metodiku Úřadu „Postupy při oceňování majetku státu“, vydanou dle příslušných ustanovení vnitřního předpisu Postupy při určování sjednávání cen a v souladu s relevantními právními předpisy v oblasti oceňování majetku (zejména zákon č. 219/2000 Sb., zákon č. 151/1997 Sb., zákon č. 526/1990 Sb., výměry MF, vyhláška a další).

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 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.

¹⁾ Aktuální znění publikuje odbor Majetkové metodiky na Intranetu v sekci Cenová problematika.