

METODICKÁ PŘÍRUČKA
k ilustrativnímu
znaleckému posudku

Ministerstvo spravedlnosti ve spolupráci s Ministerstvem financí vydává tuto metodickou příručku jako pomůcku a doplňující materiál ke zveřejněnému ilustrativnímu znaleckému posudku z oboru *ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí*.

Ilustrativní znalecký posudek nemá normativní povahu a Ministerstvo spravedlnosti nevyžaduje, aby jej znalci povinně používali. Je to modelový příklad, který má znalcům ukázat, jak lze znalecký posudek vypracovat, aby byl v souladu se zákonem č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, a vyhláškou č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti. Proto ani tato příručka, která na ilustrativní posudek navazuje, nemá normativní charakter. Zároveň se tato příručka vztahuje ke konkrétnímu znaleckému úkolu (ocenění bytové jednotky) a nelze ji univerzálně aplikovat na všechny případy z praxe.

Je na znalci, jakým způsobem přistoupí ke zpracování písemného posudku a jak zajistí, aby jím vypracovaný posudek obsahoval povinné náležitosti vyžadované zákonem a prováděcími předpisy. Ministerstvo spravedlnosti v rámci své dohledové činnosti posuzuje, zda znalec (materiálně) dodržel platnou právní úpravu, nikoliv zda text včlenil do uveřejněné šablony.

Lektorovali:

doc. Ing. Tomáš Krabec, MBA, Ph.D.

PhDr. Jiří Závora, Ph.D. et Ph.D.

Ing. Lukáš Teklý

Mgr. Jan Benýšek

Ing. Petr Polák

Mgr. Julie Žemlová

Mgr. Markéta Tomášová

Související webové stránky:

<https://znalci.justice.cz/>

<https://www.mfcr.cz/cs/kontrola-a-regulace/ocenovani-majetku/komentare-a-stanoviska>

Ministerstvo spravedlnosti a Ministerstvo financí, 2023

OBSAH

ÚVOD.....	5
TITULNÍ STRANA.....	7
1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	9
1.1 ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE	9
1.2 ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU	10
1.3 SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRU POSUDKU	11
2 VÝČET PODKLADŮ	12
2.1 POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT	12
2.2 VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS	12
2.3 VĚROHODNOST ZDROJE DAT	13
3 NÁLEZ.....	14
3.1 POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT	14
3.1.1 POSTUP SAMOTNÝ.....	14
3.1.2 DATA ZÍSKANÁ O OCEŇOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI.....	16
3.1.3 STANOVENÍ KRITÉRIÍ VÝBĚRU	17
3.1.4 VÝČET SROVNATELNÝCH BYTOVÝCH JEDNOTEK	17
3.2 POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT	17
3.3 VÝČET ZPRACOVANÝCH DAT	17
4 POSUDEK.....	18
4.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT	18
4.1.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT PRO URČENÍ CENY OBVYKLÉ.....	18
4.1.2 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT PRO URČENÍ CENY ZJIŠTĚNÉ	19
4.2 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT	19
5 ODŮVODNĚNÍ.....	20
5.1 INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY	20
5.2 KONTROLA POSTUPU	21
6 ZÁVĚR.....	22
6.1 CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY	22
6.2 ODPOVĚĎ.....	22

6.3	PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNĚ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST	23
6.4	OTISK ZNALECKÉ PEČETI	24
6.5	DATUM A PODPIS.....	24
	Kontakty	25

ÚVOD

Náležitosti a postup zpracování znaleckého posudku jsou upraveny zákonem č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech (dále jen „zákon o znalcích“) a jeho prováděcí vyhláškou č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti (dále jen „vyhláška o výkonu znalecké činnosti“).

Zákon o znalcích a vyhláška o výkonu znalecké činnosti ukládají znalci povinnost zaznamenat do znaleckého posudku celý postup, jímž dospěl k vyřešení zadaných odborných otázek (závěru). Jednotlivé kroky postupu znalce mají logickou návaznost. Náležitosti znaleckého posudku jsou strukturovány tak, že korespondují s pořadím jednotlivých kroků postupu znalce. Nová strukturace postupu znalce a obsahových náležitostí znaleckého posudku upravená ve výše uvedených právních předpisech vytváří základní podmínky pro přezkoumatelnost znaleckého posudku.

Náležitosti znaleckého posudku upravuje:

- a. § 28 zákona o znalcích,
- b. § 39 až § 51 vyhlášky o výkonu znalecké činnosti

Znalecký posudek musí obsahovat tyto náležitosti:

- a. titulní stranu (§ 28 odst. 2 zákona o znalcích),
- b. zadání (§ 28 odst. 2 zákona o znalcích),
- c. výčet podkladů (§ 28 odst. 2 zákona o znalcích, § 41 vyhlášky o výkonu znalecké činnosti),
- d. nález (§ 28 odst. 2 zákona o znalcích, § 41 vyhlášky o výkonu znalecké činnosti),
- e. posudek (§ 28 odst. 2 zákona o znalcích, § 41 vyhlášky o výkonu znalecké činnosti),
- f. odůvodnění v rozsahu umožňujícím přezkoumatelnost znaleckého posudku (§ 28 odst. 2 zákona o znalcích, § 41 vyhlášky o výkonu znalecké činnosti),
- g. závěr (§ 28 odst. 2 zákona o znalcích, § 41 vyhlášky o výkonu znalecké činnosti),
- h. je-li to možné, přílohy potřebné k zajištění přezkoumatelnosti znaleckého posudku (§ 28 odst. 2 zákona o znalcích, § 43 odst. 2 vyhlášky o výkonu znalecké činnosti),
- i. znaleckou doložku (§ 28 odst. 2 a odst. 7 zákona o znalcích) a
- j. otisk znalecké pečeti (28 odst. 2 zákona o znalcích)

Postup znalce upravuje:

- a. § 52 až 58 vyhlášky o výkonu znalecké činnosti

Postup znalce se skládá z těchto kroků:

- a. **výběr zdroje dat** [§ 52 písm. a) vyhlášky o výkonu znalecké činnosti],
- b. **sběr a tvorba dat** [§ 52 písm. b) vyhlášky o výkonu znalecké činnosti]
- c. **zpracování dat** [§ 52 písm. c) vyhlášky o výkonu znalecké činnosti]
- d. **provedení analýzy a zformulování jejích výsledků** [§ 52 písm. d) vyhlášky o výkonu znalecké činnosti]
- e. **interpretace výsledků analýzy dat** [§ 52 písm. e) vyhlášky o výkonu znalecké činnosti]
- f. **kontrola výše uvedeného postupu** [§ 52 písm. f) vyhlášky o výkonu znalecké činnosti]
- g. **zformulování závěru** [§ 52 písm. g) vyhlášky o výkonu znalecké činnosti]

Jednotlivé kroky postupu znalce jsou do jednotlivých částí znaleckého posudku zaznamenávány takto:

- a. **Zadání** [§ 28 odst. 2 písm. a) zákona o znalcích] – *odborná otázka, účel posudku, další skutečnosti* (§ 40 vyhlášky o výkonu znalecké činnosti),
- b. **Výčet podkladů** [§ 28 odst. 2 písm. b) zákona o znalcích] – *zdroje dat* (§ 41 odst. 1 vyhlášky o výkonu znalecké činnosti)
- c. **Nález** [§ 28 odst. 2 písm. c) zákona o znalcích] - *sběr/tvorba dat a zpracování dat a výčet těchto dat* (§ 41 odst. 2 vyhlášky o výkonu znalecké činnosti)
- d. **Posudek** [§ 28 odst. 2 písm. d) zákona o znalcích] – *postup při analýze dat a její výsledky* (§ 41 odst. 3 vyhlášky o výkonu znalecké činnosti)
- e. **Odůvodnění** [§ 28 odst. 2 písm. e) zákona o znalcích] – *interpretace výsledků analýzy dat a kontrola postupu* (§ 41 odst. 4 vyhlášky o výkonu znalecké činnosti)
- f. **Závěr** [§ 28 odst. 2 písm. f) zákona o znalcích] – *citace odborné otázky a odpověď na ni* (§ 41 odst. 5 vyhlášky o výkonu znalecké činnosti)

Znalecký posudek musí být zpracován přehledně, což v některých případech vyžaduje uvedení seznamu kapitol, tabulek, grafů, či zkratk (srov. § 43 vyhlášky o výkonu znalecké činnosti).

Zákon o znalcích umožňuje podat znalecký posudek písemně, nebo ústně do protokolu. Primárním způsobem podávání znaleckého posudku by mělo být písemné podání, které je preferováno jak orgány veřejné moci, tak soukromými zadavateli, a to i s ohledem na podstatu znalecké činnosti. Jde-li o znalecký posudek v písemné formě, pak zákon o znalcích stanoví, že bez dalšího lze znalecký posudek podávat v listinné podobě, a nově se zakotvuje, že se souhlasem zadavatele lze znalecký posudek podat i v elektronické podobě opatřené kvalifikovaným elektronickým podpisem a dalšími náležitostmi upravenými v § 27 odst. 2 zákona o znalcích. Do budoucna lze předpokládat, že tento způsob zpracování znaleckého posudku bude preferovaný především s ohledem na možnost vedení elektronických spisů.

TITULNÍ STRANA

Na titulní straně znaleckého posudku jsou uvedeny informativní údaje:

- **Označení „znalecký posudek“ a číslo položky v evidenci znaleckých posudků**
Číslo položky, pod kterou je znalecký posudek veden v evidenci posudků. Číslo položky aplikace generuje automaticky po zápisu a uložení prvních údajů o znaleckém posudku do evidence.
- **Znalec, znalecká kancelář, znalecký ústav**
Identifikační údaje znalců, znaleckých kanceláří a znaleckých ústavů se přebírají ze seznamu znalců vedeného Ministerstvem spravedlnosti.
- **Obor, odvětví, specializace**
Uvádí se obor a odvětví, případně specializace, ve kterých má být znalecký posudek zpracován.
- **Zadavatel**
Uvádí se jméno, případně jména, a příjmení, datum narození nebo identifikační číslo osoby a adresa bydliště nebo sídla, pokud je zadavatelem fyzická osoba, a název, identifikační číslo osoby a adresa sídla, pokud je zadavatelem právnická osoba nebo orgán veřejné moci.
- **Číslo jednací zadavatele**
Příslušné číslo jednací orgánu veřejné moci (ve formátu uvedeném zadavatelem).
- **Předmět**
Stručný popis předmětu znaleckého posudku.
Pokud se znaleckým posudkem přezkoumává jiný znalecký posudek, titulní strana obsahuje též údaj o této skutečnosti a údaj, který znalecký posudek se přezkoumává. Pokud se jedná o dodatek k jinému znaleckému posudku, titulní strana obsahuje též údaj o této skutečnosti.
- **Číslo vyhotovení a celkový počet vyhotovení**
Jsou uváděny, pokud se znalecký posudek podává v listinné podobě.
- **Datum zpracování znaleckého posudku**
Uvede se den, měsíc a rok.
- **Seznam příloh (nemusí být uveden na titulní straně posudku)**
Znalecký posudek obsahuje též seznam příloh (v případě publikovaného [ilustrativního znaleckého posudku](#) se jedná např. o výpis z katastru nemovitostí, kopie z katastrální mapy, fotodokumentaci, mapu oblasti, ortofotomapy, cenovou mapu stavebních pozemků). Nemá-li znalecký posudek přílohy, musí obsahovat údaj o tom, že je bez příloh.

Vyhláška o výkonu znalecké činnosti připouští pouze v případě, že není dobře možné sešít přílohy se znaleckým posudkem nebo je zpracovat v témže souboru jako znalecký posudek, aby byly zpracovány samostatně (tj. jako samostatný soubor nebo dokument). Takto bude možné postupovat zejména tehdy, budou-li přílohy mimořádně rozsáhlé. Jsou-li znalecký posudek a přílohy oddělené, musejí být všechny přílohy opatřeny titulní stranou, která obsahuje údaj, ke kterému znaleckému posudku

přílohy náležejí, a seznam příloh. Písemné přílohy v listinné podobě i s titulní stranou musejí být sešity stejným způsobem jako znalecký posudek: sešivací šňůra musí být tedy připevněna k poslední straně přílohy a přetištěna znaleckou pečetí.

1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE

Zadání znaleckého posudku především obsahuje odbornou otázku zadanou zadavatelem. Jde o otázku, na kterou má znalec odpovědět a tuto odpověď má uvést v závěru znaleckého posudku. Otázka musí být zformulována tak, aby se znalec zabýval pouze skutečnostmi z oblasti své odbornosti. Není tím však dotčena možnost přizvat konzultanta, a to za podmínek stanovených zákonem o znalcích (srov. § 23 zákona o znalcích).

Orgán veřejné moci je podle § 25 zákona o znalcích povinen se znalcem předem projednat zadání znaleckého posudku. Některé procesní předpisy regulují výběr znalce a formulaci zadání podrobněji. Např. trestní řád (§ 105) umožňuje vznést námitky proti odbornému zaměření znalce i proti formulaci otázek položených znalci.

Zadavatel si musí být vědom toho, pro jaký účel znalecký posudek potřebuje a jakou otázku potřebuje zodpovědět. V tomto směru přitom nejde výhradně o odpovědnost zadavatele. Zadavatel je laik, který může znaleckou otázku zadat nevhodně. V praxi se setkáváme s otázkami, které naznačují závěr, k němuž má znalec dojít, nebo s otázkami, které vyžadují odpověď na právní otázku, např. „určete výši vzniklé škody“ ve znaleckém posudku předkládaném ve sporu o náhradě škody. Škoda je přitom otázka právní. Znalci v tomto případě přísluší určit konkrétní ekonomickou ztrátu. To, zda se jedná o škodu, rozhodne soud. Pokud je zadání nejednoznačné, tj. zejména nejasné, nevhodné či jakkoliv sporné, má znalec povinnost obrátit se na zadavatele a vyžádat si upřesnění. „*Neučiní-li tak, jde to k jeho tíži.*“¹

V odborné otázce zadavatele doporučujeme uvádět odkazy na zákon o oceňování majetku (cenové předpisy) a jednoznačné stanovení data ocenění.²

► Příklad dobré praxe

Odborná otázka zadavatele

Určete obvyklou cenu bytové jednotky č. XXX/ZZ včetně podílu na společných částech domu a pozemku, v k. ú. Háje, obec Praha, okres hlavní město Praha, podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, k datu 1. 11. 2020.

► Příklad špatné praxe

Odborná otázka zadavatele

Vypočtete obecnou cenu bytové jednotky č. XXX/ZZ včetně podílu na společných částech domu a pozemku, v k. ú. Háje, obec Praha, okres hlavní město Praha, k datu 1. 11. 2020

¹ Nález Ústavního soudu ze dne 1. 11. 2007, sp. zn. I. ÚS 312/05

² Pokud zadavatel nestanoví, že vyžaduje určení ceny obvyklé podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, znalec není automaticky povinen podle tohoto zákona postupovat.

► **Příklad špatné praxe**

Odborná otázka zadavatele

Zjistěte reálnou cenu bytové jednotky č. XXX/ZZ včetně podílu na společných částech domu a pozemku, v k. ú. Háje, obec Praha, okres hlavní město Praha.

1.2 ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU

Dále zadání obsahuje údaj o účelu znaleckého posudku, tedy zda má být například předložen v soudním řízení jako důkazní prostředek. V praxi často dochází k zaměňování účelu a úkolu. Účel (PROČ) je třeba pečlivě odlišovat od úkolu (CO). Např. vypořádání společného jmění manželů je účel, zatímco ocenění konkrétních nemovitostí (za tímto účelem) je úkol, neboli odborná otázka.

► **Příklad dobré praxe**

Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek bude použit v dědickém řízení vedeném u Obvodního soudu pro Prahu 3, pod sp. zn. [...] pro vypořádání dědictví po zůstaviteli.

► **Příklad špatné praxe**

Účel znaleckého posudku

Převod nemovitosti po zemřelé Petře Anderle. Ocenění je provedeno podle ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., a to k datu 1. 11. 2020.

► **Příklad špatné praxe**

Účel znaleckého posudku

Vypořádání nemovitosti.

1.3 SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRU POSUDKU

Náležitostí zadání znaleckého posudku je uvedení skutečností, které mohou mít vliv na přesnost znaleckého posudku. Je tedy na zadavateli sdělit znalci i tyto skutečnosti, tak aby je znalec mohl při zpracování znaleckého posudku zohlednit. Sdělené skutečnosti znalec obvykle vypořádá až v kroku *interpretace výsledků*.

► Příklad dobré praxe

Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatel sdělil znalci, že před třemi roky proběhla částečná rekonstrukce bytové jednotky a zároveň mu předal soupis provedených prací. Předmětné práce dle stavebního zákona nepodléhaly ohlášení stavebnímu úřadu.

► Příklad špatné praxe

Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatel zamlčel znalci, že před třemi roky proběhla výměna rozvodů elektro v bytové jednotce.

2 VÝČET PODKLADŮ

2.1 POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT

Daty se rozumí vstupní informace. Data mají vždy svůj zdroj, musí být určitým způsobem sebrána nebo vytvořena.

Popis postupu znalce musí být stručný, ale úplný a srozumitelný. Důraz je kladen na přehlednost (strukturaci) postupu znalce, nikoliv na obsáhlost popisu postupu.

V této části posudku by měl znalec uvést všechny zdroje dat, aby adresáti posudku věděli, s jakými zdroji dat znalec pracoval a za jakým účelem tak činil. Je chybou, pokud posudek obsahuje údaje, které pocházejí ze zdrojů, jež nejsou v této části uvedeny.

2.2 VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS

V tomto kroku znalec shromažďuje (sbírá nebo tvoří) data ze zdrojů, které si v předchozím kroku určil jako relevantní. Je důležité, aby znalec vybral správný zdroj dat (zcela konkrétní metodou) a vybraný zdroj dat ve znaleckém posudku označil a popsal. V případě ilustrativního znaleckého posudku se uvádí výpis z katastru nemovitostí, popis bytového domu a oceňované bytové jednotky, údaje o sjednaných cenách, aj. Zdrojem dat mohou být dále například informační databáze, různé (soudní) spisy a soubory.

Znalec si v tomto kroku stanoví kritéria pro sběr dat o srovnatelných nemovitých věcech. Tato kritéria určuje oceňovaná nemovitost, tj. město, příp. čtvrť, velikost podlahové plochy, stáří a vybavení domu apod.).

► Příklad dobré praxe

Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Bytová jednotka č. XXX/ZZ, bytový dům č. XXX v k. ú. Háje, obec Praha 4.
Výpis z katastru nemovitostí (specifikace co přesně)

► Příklad špatné praxe

Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Bradáč, A. et al. (2018). Soudní znalectví ve vybraných technických a ekonomických oborech. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. ISBN 978-80-7204-995-0

(Vysvětlení: Obecně používaná literatura má být uvedena v části „Předpisy a literatura“-Literatura patří do zdrojů dat pouze tehdy, jsou-li informace z ní analyzovány či používány při analýze. Pokud jsou údaje z literatury pouze aplikovány při interpretaci výsledků, typicky pro korekci výše hodnot apod., pak patří jen do seznamu literatury, neboť nejde o zdroj dat, která jsou určena k analýze).

2.3 VĚROHODNOST ZDROJE DAT

Ze zdrojů jako je např. databáze Katastru nemovitostí či server s nabídkovými cenami znalec data „jen“ sbírá, neboť tato již jsou vytvořena. Samotná oceňovaná nemovitost je zdrojem takových dat, která musí znalec teprve vytvořit (změřit, vyfotografovat, popsat apod.). Z uvedeného důvodu znalec nemůže logicky ověřit věrohodnost těchto zdrojů dat, z nichž data, coby již vytvořená někým jiným, pouze sbíral (tj. znalec sám se nepodílel přímo na jejich vytváření). Tuto skutečnost má v posudku uvést.

Znalec potvrdí věrohodnost zdroje dat pouze v případě, že se na jejich tvorbě přímo podílí (typicky místní šetření).

► Příklad dobré praxe

Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat o skutečném stavu byla oceňovaná nemovitá věc. Tvořil jsem data při místním šetření, na kterém jsem osobně nemovitost prohlédl a změřil, o čemž jsem sepsal protokol, který je přílohou tohoto posudku.

U zdroje dat, která znalec sebral, a tudíž jejich věrohodnost nemůže ověřit, uvede: Věrohodnost (ostatních) zdrojů dat [ideálně uvést konkrétně jakých] nemohu ověřit, protože jsem se na tvorbě dat z těchto zdrojů nepodílel.³

► Příklad špatné praxe

Věrohodnost zdroje dat

Pracoval jsem s informacemi, které mi předal zadavatel. Prohlašuji, že za tyto informace neodpovídám.

³ Povinnost definovaná v § 53 odst. 3 vyhlášky o výkonu znalecké činnosti („pokud znalec nemohl ověřit věrohodnost zdroje dat“) je koncipována negativně.

3 NÁLEZ

S výčtem podkladů je organicky spojen náleZ, který obsahuje „popis postupu znalce při sběru nebo tvorbě dat a při jejich zpracování a výčet těchto dat“ (§ 41 odst. 2 vyhlášky o výkonu znalecké činnosti).

3.1 POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT

3.1.1 POSTUP SAMOTNÝ

V této části posudku znalec popíše, jak získal vstupní údaje (data) použité pro ocenění posuzované nemovité věci. Data znalec získá vždy při místním šetření, tj. např. informace ohledně druhu a účelu užití oceňované nemovité věci, výměry, stavebně technického stavu a vybavení (data znalcem vytvořená), a dále z údajů o ní uvedených v katastru nemovitostí (data znalcem toliko sebraná).

► Příklad dobré praxe

Popis postupu

Nejprve jsem sebral (získal) data o obci, v níž se nemovitost nachází a poloze nemovité věci.

Dne 21. 10. 2023 jsem osobně provedl místní šetření za účasti zadavatele. Nikdo jiný se nedostavil. Na místním šetření jsem prohlédl nemovitou věc a její okolí a provedl měření. Z místního šetření jsem pořídil protokol, který tvoří přílohu posudku.

Na základě sebraných a vytvořených dat o nemovitosti jsem vyhledal prodeje obdobných nemovitých věcí z katastru nemovitostí (a z údajů poskytnutých realitními makléři).

Pro ohledání, resp. místní šetření, prohlídku apod. platí obecné zásady uvedené v obecné metodice soudního inženýrství (viz např. časopis Soudní inženýrství). Odlišit je třeba trestní řízení, kdy úkony spojené s přípravou, provedením a dokumentací ohledání provádí orgán činný v trestním řízení s přispěním znalce.

- Předem je třeba nastudovat posuzovanou problematiku a příslušný předpis. Předpis je vhodné vzít s sebou pro případ, kdyby nastala nějaká nepředvídatelná komplikace.
- Pro některé druhy ohledání je vhodné připravit si formuláře pro ohledání.
- Po příchodu je vhodné se nejprve představit přítomným a vysvětlit jim důvody a postup místního šetření.
- Dále je třeba seznámit se s nemovitou věcí a stanovit si pořadí prací.
- Pokud znalci není umožněno prohlédnout vše potřebné pro ohledání (např. není vpuštěn do nemovité věci nebo některé její části) a není přislíbena možnost v jiném termínu, znalec zpravidla od ohledání upustí a oznámí problém zadavateli znaleckého posudku. Vstup si v žádném případě nevynucuje.
- Není přípustné, aby uživatel nemovité věci bránil některé ze stran zúčastnit se ohledání celé nemovité věci, podle nálezu Ústavního soudu by byl tento účastník krácen na svých právech na spravedlivý proces a ohledání by se muselo opakovat.

- Pokud během šetření propukne mezi stranami nějaký spor, je třeba k němu přistupovat uvážlivě.
- Prohlídku provádíme důkladně.
- Záznam ohledání by měl být podrobný a výstižný.

3.1.2 DATA ZÍSKANÁ O OCEŇOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI

V této části znalec uvede veškeré údaje, které jsou pro ocenění relevantní a s nimiž bude dále pracovat. Způsob, jakým tyto vstupní údaje v posudku rozčlení, je na znalci. Důležitá je přehlednost, jednoduchost a účelnost. V případě ilustrativního znaleckého posudku byly zvoleny tyto kategorie⁴:

- Charakteristika obce
- Poloha nemovité věci
- Popis bytového domu
- Popis bytové jednotky
- Dispoziční řešení
- Popis technického stavu bytové jednotky
- Vybavení nemovité věci
- Soulad skutečného způsobu využití s právním stavem nemovité věci
- Základní popis pozemků
- Započitatelná podlahová plocha oceňované bytové jednotky
- Rizika související s nemovitou věcí

⁴ Uvedený výčet dat není z obecného pohledu taxativní, ale pro danou věc musí být vždy kompletní (úplný).

3.1.3 STANOVENÍ KRITÉRIÍ VÝBĚRU

Na základě popisu oceňované nemovité znalec v této části stanoví kritéria, podle kterých bude vybírat realizované obchody srovnatelných nemovitých věcí (vzorky). V případě ilustrativního posudku si znalec stanovil kritéria pro prodej ne starší než 6 měsíců, byt 2 + kk/L, rozloha 38 až 45 m², stav dobrý až velmi dobrý, 8. až 10. podlaží, nikoliv však poslední.

Pokud znalec záměrně nepoužije některé z obvykle používaných kritérií, musí tento postup vysvětlit.

3.1.4 VÝČET SROVNATELNÝCH BYTOVÝCH JEDNOTEK

V této části znalec uvede vybrané vzorky relevantní pro předmět znaleckého zkoumání, tj. pro další analýzu.

3.2 POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT

Znalec popíše postup, jak pracoval s daty při zachování stručnosti a výstižnosti.

3.3 VÝČET ZPRACOVANÝCH DAT

V případě tohoto [ilustrativního znaleckého posudku](#) byla data získaná o oceňované bytové jednotce a srovnatelných bytových jednotkách (vzorcích) zpracována do tabulek. Pro každou bytovou jednotku byla vytvořena samostatná tabulka, do které byly zaznamenány údaje přehledným způsobem, který umožňuje příjemci posudku snadno porovnat jak jednotlivé vzorky mezi sebou, tak jednotlivé vzorky s oceňovanou nemovitostí. Tabulka v případě ilustrativního znaleckého posudku obsahuje i fotografie jednotlivých bytových jednotek. U srovnatelných bytových jednotek (vzorků) byla do tabulky zapsána také cena, za kterou byla prodána (cena realizovaná). Značná pozornost je věnována slovnímu popisu vybavení bytové jednotky.

V případě rozsáhlejšího množství zpracovaných dat je možné některé údaje zařadit do příloh. V takovém případě je nutné na přílohy odkázat.

► Příklad dobré praxe

Výčet zpracovaných dat

Viz ilustrativní posudek bod 3. 3 Výčet zpracovaných dat.

Součástí jednotlivých srovnávaných nemovitých věcí je ilustrativní fotodokumentace.

► Příklad špatné praxe

Výčet zpracovaných dat

Údaje jsou zaznamenány nepřehledně, nejsou uvedeny údaje o oceňované nemovitosti, chybí popis nemovitostí určených k porovnání a fotodokumentace, v tabulkách chybí legenda.

4 POSUDEK

4.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT

4.1.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT PRO URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Popis použitých postupů metod analýzy dat je nutný pro dosažení přezkoumatelnosti znaleckého posudku: Znalec totiž provádí činnost „směřující k řádnému formulování znaleckého závěru o předložených odborných skutkových otázkách, které se ze své podstaty musí opírat o plausibilní a verifikované metodologické postupy, jež jsou příslušným odborným kruhům známy. Není možné připustit myšlenku, že by existoval znalecký obor, který by se opíral o metody nalézání, jež by byly utajeny ostatní odborné veřejnosti a nebyly by verifikovatelné“.⁵

„Nadále tedy platí, že znalec nesmí aplikovat k dosažení závěrů neadekvátní metody, nemůže odborné závěry formulovat při absenci jakéhokoliv skutkového podkladu takovýchto závěrů.“⁶

V ilustrativním znaleckém posudku je uvedena definice obvyklé ceny podle ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Podle této definice je ocenění nemovité věci provedeno porovnávacím způsobem.

V této části znalec provedl srovnávací analýzu vztahující se k porovnávací metodě. Určil kritéria, podle kterých bude provádět korekci vzorků podle toho, nakolik se vzorek odlišuje od oceňované nemovitosti. Jedná se o kritéria času, místa, velikosti, provedení a vybavení, stavebně-technického stavu, pozemku a dalších vlivů. U každého vzorku (porovnávané jednotky) do tabulky zaznamenal, nakolik je vzorek odlišný od oceňované nemovitosti. Z toho je zřejmé, jakými úvahami se při stanovení koeficientů odlišnosti řídil.

⁵ Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 17.2.2017, č. j. 6 A 246/2013

⁶ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27.2.2018, sp. zn. 3 Tdo 21/2018

4.1.2 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT PRO URČENÍ CENY ZJIŠTĚNÉ

Při ocenění bytové jednotky cenou zjištěnou bylo vycházeno z díkce § 38, § 2 vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb. a vyhlášky č. 188/2019 Sb.

Pro ocenění bytové jednotky byla určena její podlahová plocha, základní cena bytu ve vícebytovém domě, index trhu s nemovitými věcmi, index polohy a index konstrukce a vybavení bytů.

4.2 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT

Analýza dat generuje výsledky, které umožní vyřešit zadanou odbornou otázku. Proto znalec do této kapitoly umístí výsledky analýzy dat v přehledném výčtu (např. ve formě tabulky), aby je následně vyložil v souvislostech v kapitole Odůvodnění/Interpretace výsledků.

5 ODŮVODNĚNÍ

5.1 INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY

Znalec v tomto kroku dává výsledky analýz do takových souvislostí, aby jimi byl schopen odůvodnit následný závěr. Východiskem interpretace je tedy zadaná odborná otázka, v níž je formulován cíl zkoumání, tedy to, co má znalec vyřešit. To znamená, že vyjma samotných výsledků bere znalec do úvahy též specifika daného případu, případně okolnosti sdělené zadavatelem [§ 40 odst. 1 písm. c) vyhlášky 503/2020 Sb.]. Znalec v této části využívá rovněž literatury a popisu vlastní zkušenosti při případné korekci výsledků v rámci interpretace. Interpretace má (poučeným) laikům, případně reviznímu znalci, poskytnout informaci o tom, jak znalec vlastní výsledky odborně čte a nahlíží v úzké souvislosti se zadáním.⁷

Pro určení ceny obvyklé:

Rámcově popsán postup ocenění včetně silných a slabých stránek předmětné nemovité věci.

Pro určení zjištěné ceny:

Uveden odkaz na cenové předpisy včetně komentáře k rozdílům mezi cenou obvyklou a cenou zjištěnou.

► Příklad dobré praxe

Interpretace výsledků analýzy

Pro určení ceny obvyklé:

Výběr srovnatelných nemovitých věcí (bytových jednotek) byl proveden na základě základních parametrů oceňované bytové jednotky:

Při určení obvyklé ceny předmětné nemovité věci byl použit porovnávací způsob, vycházeno bylo z porovnání srovnatelných nemovitých věcí (tří bytových jednotek) umístěných v typových bytových domech v k. ú. Háje, na Praze 4. Zohledněny byly cenotvorné faktory v rámci korekcí získaných z parametrů P1 – P7 včetně jejich zdůvodnění. Obdobné bytové jednotky jsou srovnatelné z hlediska polohy – lokality, stejného konstrukčního systému, vybavení, stavebně technického stavu, obdobné výměry pozemku, aj. K dispozici byly aktuální údaje o prodejkách srovnatelných bytových jednotek o započitatelné podlahové ploše (od 38,10 m² do 42,10 m²), sjednané (realizované) ceny byly upraveny korekcí.

Výsledky jsou dostatečné k určení obvyklé ceny, vypočtené aritmetickým průměrem upravených sjednaných cen srovnatelných nemovitých věcí. Hodnota zjištěného průměru byla následně vynásobena započitatelnou podlahovou plochou oceňované bytové jednotky. Výsledek výpočtu byl následně korigován zaokrouhlením. Skutečnosti sdělené zadavatelem odpovídají zjištěním znalce

⁷ Podrobně In: Závora, J. (2023). Význam požadavku na strukturovaný postup znalce dle nové úpravy znalecké činnosti. *AUC IURIDICA*, Vol 69, No 1 (in print)

v tom smyslu, že [...] Jinými slovy, není třeba na základě těchto skutečností přistoupit k jakékoliv korekci při interpretaci výsledků, protože skutečnosti sdělené zadavatelem nic nového nepřinášejí.

Mezi významné okolnosti mající vliv na ocenění nemovité věci je její lokace (Praha 4) s velmi dobrou dopravní dostupností a občanskou vybaveností (mateřská a základní škola, obchodní centrum Háje, restaurace, zdravotní středisko Palas Athéna aj.) a zateplení domu. Tyto okolnosti ovlivňují cenu takto [...]

Další okolnosti, které je třeba při interpretaci výsledků zvážit (nelze číst výsledky bez ohledu na tyto okolnosti) mají opačný vliv na cenu oceňované nemovité věci. Jsou to omezené parkování, montované jádro a fakt, že bytová jednotka nemá sklep.

Z uvedených důvodů jsem dospěl k tomu, že [...]

Silné stránky nemovité věci

Silnou stránkou nemovité věci je její poloha na Praze 4, v lokalitě velmi dobře dopravně dostupné s úplnou občanskou vybaveností. V blízkosti se nachází mateřská a základní škola, obchodní centrum Háje, restaurace, zdravotní středisko Palas Athéna aj. Předmětný bytový dům je zateplen.

Slabé stránky nemovité věci

Slabou stránkou nemovité věci jsou omezené parkovací možnosti v okolí předmětného bytového domu. Dále instalační jádro montované. K bytové jednotce nepatří sklep, garážové stání či garáž.

► Příklad špatné praxe

Interpretace výsledků analýzy

Výsledky analýzy dat byly interpretovány v textové i výpočtové části znaleckého posudku.

5.2 KONTROLA POSTUPU

Před samotnou formulací závěru (závěrů) znaleckého posudku musí znalec provést kontrolu svého postupu jako celku, nikoliv jen samostatných jednotlivých kroků. Znalec využívá toho, že jednotlivé kroky na sebe navazují. Při kontrole proto zvažuje krok bezprostředně předcházející, jakož i krok bezprostředně následující. Např. lze uvést, že krok analýzy dat souvisí s tím, jak byla data pro analýzu připravena, resp. zpracována (krok bezprostředně předcházející) a zda výsledky analýzy dat byly natolik dostačující, že je možné je uspokojivě interpretovat (krok bezprostředně následující), tedy dostatečně odůvodnit závěr znaleckého posudku.

6 ZÁVĚR

Vyhláška o výkonu znalecké činnosti v § 41 odst. 5 uvádí, že „závěr obsahuje citaci zadané otázky a odpověď na ni (...)”.

6.1 CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY

Uvedena citace odborné otázky.

„Jde o otázku, na kterou má znalec odpovědět a tuto odpověď má uvést v závěru znaleckého posudku. Otázka musí být zformulována tak, aby se znalec zabýval pouze skutečnostmi z oblasti své odbornosti.“

6.2 ODPOVĚĎ

Uvedena odpověď na zadanou odbornou otázku jednou částkou včetně slovního vyjádření.

Odpověď na zadanou odbornou otázku by měla být jednoznačná.

► Příklad dobré praxe

Odpověď

Obvyklá cena bytové jednotky č. XXX/ZZ včetně podílu na společných částech domu a pozemku, v k.ú. Háje, obec Praha, okres hlavní město Praha, a to k datu 1. 11. 2020, je určena ve výši kolem

3 250 000,- Kč

Slovy: Třimilionydvěstěpadesáttisíc korun českých

► Příklad špatné praxe

Odpověď

3 250 000,- Kč

6.3 PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNĚ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST

Podle § 28 odst. 5 zákona o znalcích obsahuje závěr posudku v souladu s obecně uznávanými postupy a standardy jednoznačné odpovědi na položené otázky.

Pokud podklady nebo metoda neumožňují znalci vyslovit jednoznačný závěr, znalec podle § 41 odst. 5 vyhlášky o výkonu znalecké činnosti uvede v závěru též podmínky jeho správnosti nebo jiné skutečnosti snižující přesnost závěru.⁸

► Příklad dobré praxe

Odpověď

Uvedený závěr platí za podmínky, že údaje sebrané z archivu realitních kanceláří o prodejkách srovnatelných bytových jednotek, poskytnutých realitními kanceláři Ing. Zdeněk Farný, Buková 2520, Praha 3; Certisimo, s. r. o., Jeremiášova 2214, Praha 5, jsou správné a úplné, a že fotografická dokumentace srovnatelných bytových jednotek je autentická.

Jiný příklad: Přesnost uvedeného závěru snižuje skutečnost, že znalec v rámci místního šetření neměl možnost přeměřit /část nemovitosti/ z důvodu [...].

Ostatní body včetně textu jsou v ilustrativním znaleckém posudku jednoznačné.

Předpisy a literatura:

Uveden přehled předpisů a literatury, které byly k vyřešení odpovědi na znaleckou otázku použity.

KONZULTANT A DŮVOD JEHO PŘIBRÁNÍ

Konzultant nebyl přibrán.

K posouzení zvláštních dílčích otázek je možné přibrat konzultanta. Ve znaleckém posudku musí být výslovně uvedeno, kdo je konzultantem a která část znaleckého posudku byla s touto osobou konzultována. S přibráním konzultanta musí zadavatel, typicky tedy orgán veřejné moci, vyslovit souhlas, ale nerozhoduje o jeho výběru. Zpracovatel znaleckého posudku, který přibral po souhlasu zadavatele konzultanta, má nárok na náhradu hotových výdajů a na náhradu za ztrátu času, které mu v této souvislosti vznikly. Přibrání konzultanta nemá vliv na odpovědnost znalce, znalecké kanceláře nebo znaleckého ústavu.

ODMĚNA NEBO NÁHRADA NÁKLADŮ ZNALCE

Byla sjednána smluvní odměna.

Smluvní odměna za znalecký posudek není nadále zákonem o znalcích regulována.

⁸ Znalec uvede skutečnosti, na předpokladu jejichž správnosti a věrohodnosti založil znalecké zkoumání, případně uvede skutečnosti, které mohly přesnost výsledku znaleckého zkoumání negativně ovlivnit. Vedle informativního účelu může tato pasáž sloužit i jako tzv. „disclaimer“ pro znalce

PROHLÁŠENÍ O UVĚDOMĚNÍ SI NÁSLEDKŮ VĚDOMĚ NEPRAVDIVÉHO POSUDKU

Předmětné prohlášení musí být umístěno nad znaleckou doložkou [§ 46 odst. 1 písm. f) vyhlášky o výkonu znalecké činnosti].

Splňuje-li znalecký posudek předložený účastníkem řízení předpoklady stanovené v § 127 odst. 2 a § 127a občanského soudního řádu, pohlíží se na něj jako na znalecký posudek vyžádaný soudem; to platí i tehdy, jde-li o revizní znalecký posudek⁹.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Zapsána na poslední stranu znaleckého posudku.

Znaleckou doložkou znalec, znalecká kancelář nebo znalecký ústav stvrzují, kde jsou zapsáni, pro jaký obor, odvětví a popřípadě specializaci, a číslo položky, pod kterou je znalecký posudek zapsán v evidenci znaleckých posudků. Číslo položky v evidenci by mělo být znaleckému posudku přiděleno neprodleně po jeho zadání zadavatelem.

6.4 OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecký posudek opatřen otiskem znalecké pečeti.

Znaleckou pečetí je možné opatřit pouze znalecký posudek. Pokud by znalec znaleckou pečetí označil jiné dokumenty, které nejsou znaleckým posudkem, např. soukromý dokument, odborné vyjádření či jakýkoli další, dopustil by se přestupku.

▶ Příklad dobré praxe

Otisk znalecké pečeti

Znalec opatřil znaleckou pečetí znalecký posudek.

▶ Příklad špatné praxe

Otisk znalecké pečeti

Znalec použil znaleckou pečeť na odborné vyjádření.

6.5 DATUM A PODPIS

Znalecký posudek podepsán znalcem a uvedeno datum.

Znalec je povinen každé vyhotovení znaleckého posudku podepsat s uvedením data.

⁹ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 22.1.2014, sp. zn. 26 Cdo 3928/2013

KONTAKTY

Ministerstvo financí

Ing. Petr Polák

Vedoucí oddělení Oceňování majetku

E-mail: Petr.Polak2@mfcz.cz

Ministerstvo spravedlnosti

Mgr. Jan Benýšek

Ředitel odboru insolvenčního a soudních znalců

E-mail: oins@mzp.justice.cz