

Adresát:

Krajské ředitelství policie hl. m. Prahy  
Kongresová 1666/2  
140 00 Praha 4  
DS:rkiai5y  
Odesláno datovou schránkou.

**Věc: trestní oznámení na neznámého pachatele pro podezření ze spáchání trestního činu podání nepravdivého znaleckého posudku podle § 346 trestního zákoníku**

## Popis skutečností:

Znalecký ústav Alpha appraising – znalecký ústav, s.r.o., se sídlem Praha 2 – Nové Město, Trojanova 2022/12, psč: 120 00, ičo: 274 17 905 jako znalecký ústav zapsaný do seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost Ministerstvem spravedlnosti rozhodnutím ze dne 12.3.2008 pod č.j. 20/2008-OD-ZN/3 ve znění rozhodnutí z 2.4.2014 pod č.j. MSP -18/2014-OSD-SZN/6 (dále také „**Znalecký ústav AA**“) byl dne 7.4.2017 Policií České republiky, Národní centrálou proti organizovanému zločinu SKPV, Expozitura Brno, 4. oddělením se sídlem Obilní trh 3, 61100 Brno (dále také „**Zadavatel**“) přibrán jako znalecký ústav dle opatření č.j.: NCOZ-6893-40/TČ-2016-417604 pro stanovení ceny obvyklé (tržní) nemovitosti sestávající z pozemků p.č. 746/1, 846, 929, 932, 933 včetně všech součástí a příslušenství, v k.ú. Dolní Litvínov, obec Litvínov (dále také „**předmět ocenění**“). Toto ocenění mělo být provedeno k 28.4.2010 a 7.2.2012. Kromě stanovení ceny obvyklé předmětu ocenění byly položeny Znaleckému ústavu AA další čtyři (4) znalecké otázky, týkající se znaleckého posudku Ing. Oldřicha Dobrého CSc. a Josefa Hubače č. 7/964/2010 a 2268/10 a znaleckého posudku Ing. Oldřicha Dobrého CSc. a Josefa Hubače č. 2/1037/2012 a č. 2375/12.

Znalecký ústav AA zpracoval na výše zadané znalecké úkoly znalecký posudek, který vydal dne 6.6.2017 jako „*Revizní znalecký posudek*“ pod č. 25-458/2017 (dále také „**Posudek**“) a tento předal Zadavateli.

### I.

#### Chybné ocenění

Znalecký posudek AA ve své výrokové části uvedl, že cena obvyklá předmětu ocenění, což byly pozemky výsypky vedle velké rafinerie, byla k datu 28.4.2010 ve výši 5 400 000,00 Kč (**8,20 Kč/m<sup>2</sup>**) a k datu 7.2.2012 ve výši 5 861 000,00 Kč (**8,90 Kč/m<sup>2</sup>**) a to na základě metody tržního srovnání,

přičemž bylo z katastru nemovitostí, na kterém provedl Znalecký ústav AA šetření, jak vypověděl před Městským soudem v Praze Ing. Ondrashek, známo, že srovnatelné pozemky stejného typu v daném místě se reálně prodávaly za cca **150 Kč/m<sup>2</sup>**, přičemž Posudek použil pro srovnání pozemky zcela nesrovnatelné, 60 až 160 km vzdálené, jež byly odlišné jak z hlediska zápisu v katastru nemovitostí tak z hlediska územního plánu, v malých obcích zemědělského typu, tímto způsobem tedy zásadně podhodnotili předmět ocenění v rozporu se skutečností, když cena obvyklá stanovená Posudkem je nejméně 10x podhodnocena oproti ceně obvyklé stanovené znaleckým ústavem Apelen Valuation a.s. ve znaleckém posudku č. 877-43/2020, který je založen na skutečně realizovaných prodejních cenách pozemků v stejném či bezprostředně sousedících katastrálních územích stejného typu jak z hlediska územního plánu a velikosti, tak i zápisu v katastru, z oficiálních informací od místního katastrálního pracoviště Most, a jež stanovil tržní hodnotu na nejméně **50 500 000,00 Kč**.

Posudek použil pro srovnání pozemky, které zcela zjevně neodpovídaly parametrům pro stanovení ceny obvyklé z důvodu diametrálně **odlišné lokace a typu**. Dle zákona č. 151/1997 sb. o oceňování majetku se při stanovení ceny obvyklé musí srovnávat srovnatelné, **nelze srovnávat ostatní plochu u průmyslové zóny u velkého města s ornou půdou u malé obce**.

Pro ocenění pozemků v k.ú. Dolní Litvínov, jež tvoří obrovskou souvislou plochu, která je v katastru vedena jako ostatní plocha (615 106 m<sup>2</sup>) a vodní plocha (43 399 m<sup>2</sup>), v územním plánu vedeno jako „Plochy výroby a skladování - výroba specifická“ a „Plochy lesních rekultivací“ použil Posudek tyto pozemky z „vlastní databáze“:

1) Porovnávaná nemovitost – Podbořanský Rohozec

Druh nemovitosti: trvalý travní porost

Územní plán: P – plocha veřejných prostranství

Výměra: 4 327 m<sup>2</sup>

Vzdálenost od Pozemků: **cca 60 km, okres Louny**

2) Porovnávaná nemovitost – Proseč

Druh nemovitosti: trvalý travní porost

Územní plán: ZP – zemědělské pozemky

Výměra: 41 200 m<sup>2</sup>

Vzdálenost od Pozemků: **cca 147 km, okres Jablonec nad Nisou**

3) Porovnávaná nemovitost – Bohuslav

Druh nemovitosti: bez evidence – pozemek je veden pouze ve zjednodušené evidenci, nelze dohledat

Územní plán: bez evidence

Výměra: 1 771 m<sup>2</sup>

Vzdálenost od Pozemků: **cca 141 km, okres Nymburk**

4) Porovnávaná nemovitost – Podbořanský Rohozec

Druh nemovitosti: trvalý travní porost

Územní plán: pro plochu pozemku není veden, ochranné pásmo CHKO Český les

Výměra: 195 586 m<sup>2</sup>

Vzdálenost od Pozemků: **cca 159 km, okres Cheb**

5) Porovnávaná nemovitost – Staré Sedliště

Druh nemovitosti: orná půda

Územní plán: Z – zemědělská půda

Výměra: 272 674 m<sup>2</sup>

Vzdálenost od Pozemků: **cca 156 km, okres Tachov**

**K tomuto konstatuje oponentní znalecký posudek č. 877-43/2020 znaleckého ústavu Apelen Valuation a.s., že „Tyto porovnávané pozemky podle našeho názoru nejsou srovnatelné ani z hlediska lokality, ani z hlediska využití, a jsou tak pro použití v porovnávací metodě nevhodné“** ve svém výroku pak konstatuje, že: „**Výsledná cena Pozemků uvedená v Posudku řádově neodpovídá skutečné ceně obvyklé v čase a místě. Posudek považujeme za zcela chybný, a dle našeho názoru byla k datům ocenění hodnota pozemků několikanásobně vyšší, než uvádí znalecký posudek č. 25-458/2017 zpracovaný znaleckým ústavem Appraising Alpha – znalecký ústav, s.r.o.**“

## II.

### Falešné vydávání se za revizní znalecký posudek

Znalecký posudek AA se ve svém nadpisu (str. 1) uvádí, že je revizní, k znaleckým posudkům Ing. Oldřicha Dobrého CSc. a Josefa Hubače č. 7/964/2010 a 2268/10 z roku 2010 a č. 2/1037/2012 a č. 2375/12 z roku 2012 (dále také „zkoumané posudky“) ačkoliv revizním není, kdy

- a) **Znalecký ústav AA není oprávněn provádět revize jiných znaleckých posudků**
- b) **Obsahem Posudku nebyla revize, neměl stejné zadání jako revidovaný znalecký posudek**

Ad a) Znalecký ústav AA není zapsán v druhém oddíle seznamu znalců vedený ministerstvem spravedlnosti dle § 21 zákona č. 36/1967 Sb. Zákona o znalcích a tlumočnících a není tak oprávněn provádět revize posudků vypracovaných jinými znaleckými ústavy.

Ad b) revizní znalecký posudek musí vždy vycházet ze stejného zadání, jaké má revidovaný znalecký posudek, zkoumané posudky měly za úkol zjistit cenu zjištěnou dle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb., přičemž Posudek rádoby revizní zjišťoval cenu obvyklou, kdy v tom smyslu i odpovídal na znalecké otázky Zadavateli, čímž jej uvedl v omyl, jak konstatuje oponentní znalecký posudek č. 877-43/2020 znaleckého ústavu Apelen Valuation a.s.: *„Avšak ani jeden z původních znaleckých posudků znalců ing. Oldřicha Dobrého a Josefa Hubače (ze dne 28.4.2010 i ze dne 7.2.2012) nejsou za účelem odhadu ceny obvyklé ani tržní hodnoty, jednoznačně uvádějí, že se jedná o ocenění provedené dle vyhlášky, tj. musí se jednat o cenu zjištěnou. Posudek tak hodnotí tyto (zkoumané) posudky v rozporu s jejich účelem, jakoby byly na odhad ceny obvyklé, přitom jsou na stanovení ceny zjištěné. Použitá metodika ocenění (vyhlášková cena) tak byla vhodně použita pro účely stanovení ceny zjištěné.“*

## III.

### Další tvrzení v rozporu se skutečností

Posudek uvádí další tvrzení, která jsou v rozporu se skutečností a uvádí zadavatele v omyl, jak konstatuje znalecký posudek č. 877-43/2020 znaleckého ústavu Apelen Valuation a.s.

- a) *„Vzhledem k tomu, že k rozhodnutí zastupitelstva o pořízení změny došlo již v únoru 2010 a revidovaný posudek č. 7/964/2010 a č. 2268/10 znalců ing. Oldřicha Dobrého a Josefa Hubače byl zhotoven ke dni 28.4.2010, byl v době jejich ocenění již zřejmý důvodný předpoklad o vydání této změny (což potvrdilo i následné skutečné vydání této změny) a Posudek by měl tuto skutečnost v ocenění zohlednit.“*
- b) Tvrzení Posudku, že *„v inkriminovaném období se již na daném segmentu trhu neobchodovalo, protože se FVE již nestavěly“* je v rozporu s realitou, jak konstatuje znalecký posudek č. 877-43/2020 znaleckého ústavu Apelen Valuation a.s.: *„Tento výrok je zcela chybný, poněvadž FVE se i nadále stavěly, jak dokazuje článek z webu ELEKTRARNY.PRO, na který se odkazuje Posudek, kde v tabulce „Instalovaný výkon FVE v ČR (MW)“ jasně vyplývá, že za rok 2012 přibýlo celkem 118 MW instalovaného výkonu fotovoltaických elektráren v ČR, což je ekvivalent více než sta velkých solárních „farem“. Že si bylo možno tyto informace získat z veřejných zdrojů, není pravda. Tisková zpráva ERÚ, na kterou se Ing. Bechník ve svém článku ze dne 14.3.2012 odkazuje, byla zveřejněna 22.2.2012. Původní revidovaný posudek ... byl zhotoven ke dni 7.2.2012 a nemohl proto tuto informaci obsahovat.“*

**Uvedené skutečnosti nasvědčují tomu, že Posudek**

- **ve výroku zásadním způsobem podhodnotil předmět ocenění,**
- **vydával se za revizní, ačkoliv jím nemohl být**
- **hodnotil zkoumané posudky v rozporu s jejich obsahem,**

**což zakládá důvodné podezření na spáchání trestného činu podání nepravdivého znaleckého posudku, žádáme o prošetření dané věci.**

Prosím, uvědomte nás o Vašem dalším postupu v této věci.

Spolek na ochranu kulturního a přírodního dědictví Cernunnos z.s.  
Kurzova 2222/16, Praha  
Datová schránka: dyuipph

Příloha: ZP č. 877-43/2020 znaleckého ústavu Apelen Valuation a.s.