

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 Equity Solutions Appraisals s.r.o., se sídlem Praha 1 – Staré Město, Týnská 633/12, psč: 110 00, ičo: 289 33 362 jako znalecký ústav zapsaný do seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost Ministerstvem spravedlnosti rozhodnutím ze dne 16.12.2009 pod č.j. 194/2009-OD-ZN (dále také „**Znalecký ústav ES**“)

vypracoval na základě objednávky Metropolitního spořitelního družstva v likvidaci, tehdy Sokolovská 394/17, Karlín, 186 00, Praha 8, ičo: 255 71 150 zastoupené insolvenčním správcem Mgr. Ing. Ivem Halou, Italská 24, Praha 2, psč: 120 00 (dále také „**MSD**“)

znalecký posudek č. 226-1312/2014 ze dne 16.6.2014 resp. znalecký posudek č. 226-1312/2014 Doplněk č. 1 ze dne 9.3.2015 o „*Ocenění úvěrové pohledávky družstva Metropolitní spořitelní družstvo v likvidaci, Sokolovská 394/17, Karlín, 186 00, Praha 8, ičo: 255 71 150 za dlužníkem Soleil Energy a.s.,Petrská 1158/18, Praha 1, psč: 110 00, ičo: 246 93 677*“ pro účely úplatného převodu pohledávek, ke kterému skutečně došlo v březnu 2015, když byla pohledávka za spol. Soleil Energy a.s. v balíku dalších pohledávek v rámci konkurzu na majetek MSD v prodeji mimo dražbu prodána společnosti AB Credit a.s., přičemž tento znalecký posudek sloužil jako rozhodující podklad pro schválení daného prodeje věřitelským výborem MSD a insolvenčním soudem (dále také „**Posudek**“).

I. Nepravda o majetku dlužníka

Posudek uvádí hrubě nepravdivé informace o předmětu ocenění, když na str. 32 **tvrdí, že společnost Soleil Energy a.s. neměla žádný majetek, což je v příkrém rozporu se skutečným stavem** a to jak v roce 2014 tak v roce 2015, jak dokazuje výpis z katastru. Toto nepravdivé tvrzení zásadním způsobem ovlivnilo ocenění pohledávky, jež byla v konečném důsledku podhodnocena o řádově desítky milionů, oproti její skutečně tržní hodnotě, jak konstatuje znalecký posudek č. 905-71/2020 znaleckého ústavu Apelen Valuation a.s.

Informace o vlastnických právech k nemovitostem je informací veřejně dostupnou komukoliv a na požádání, toto Znalecký ústav ES věděl a také věděl, že je jeho povinností si informace z katastru nemovitostí obstarat, když sám v Znaleckém posudku ES uvádí, že provedl šetření na katastru k majetku avalisty směnky, přičemž však z nějakého důvodu stejné šetření k majetku hlavního dlužníka spol. Soleil Energy a.s. zcela vynechal.

K tomuto konstatuje znalecký posudek č. 905-71/2020, že: „*Posudek v rozporu se skutečností uvádí, že dlužník Soleil Energy a.s. nemá žádný dlouhodobý majetek, přitom však k oběma dnům ocenění Soleil Energy a.s. disponovala pozemky o rozloze přes 1 mil. m².*“

II. Podhodnocené pozemky

Znalecký posudek ES hrubě podhodnotil předmět zajištění pohledávky ve formě pozemků v k.ú. Dolní Litvínov v obci Litvínov, když stanovil cenu obvyklou na 12 199 tis. Kč, v jednotkové ceně obvyklé ve výši 29,20 Kč/m², tento závěr **opírá o srovnání s inzerovanými cenami tří (3) nemovitostí**, z toho dvě v Krušných horách u malé vesnice, jedna u zemědělské obce u CHKO, všechny desítky km daleko - přičemž cena obvyklá dle oficiálních údajů z katastru o skutečně realizovaných transakcích (nikoliv z inzerce) v právě daném místě se pohybovala v rozmezí 50 až 150 Kč/m², jak dokazuje znalecký posudek č. 905-71/2020, který pro ocenění vycházel z podkladů z místního katastrálního pracoviště Most a který zjistil, že **cena obvyklá předmětu ocenění Znaleckého posudku ES byla nejméně 29 milionů Kč.**

Tímto způsobem byla oceňovaná pohledávka zřejmě podhodnocena o dalších cca 17 mil. Kč.

K tomuto konstatuje znalecký posudek č. 905-71/2020, že: *„Posudek dospěl na základě inzerce pozemků ze vzdálených lokalit k mnohem nižším kupním cenám pozemků, než jaké byly reálně dosahovány v k.ú. Dolní Litvínov dle evidence katastru nemovitostí. Skutečným stavem věci bylo, že tyto pozemky měli tržní hodnotu nejméně 29 mil. Kč.“*

III. Vydává se být k jinému datu

Znalecký posudek ES uvádí výrok k 31.3.2014 resp. 28.2.2015, ačkoliv Znaleckému ústavu ES muselo být zřejmé, že vychází z účetní závěrky k 31.12.2012, čili z účetních dat rok a čtvrt, resp. dva a čtvrt roku oproti datu, ke kterému oceňuje, přičemž v těle Znaleckého posudku ES na str. 4 se výslovně uvádí, že je oceňováno dle stavu ke dni 31.3.2014 resp. 28.2.2015 – jedná se o tvrzení zcela v rozporu se skutečností, což muselo být Znaleckému ústavu ES známo. Tento postup je v zásadním rozporu s běžnými oceňovacími postupy.

Znalecký ústav ES se neměl vyjadřovat k předmětu ocenění, pokud neměl relevantní podklady, nebo se měl vyjádřit s výhradou, on však naopak výslovně deklaruje, že ocenění je dle stavu k danému dni, ačkoliv musel vědět, že jeho ocenění je založeno na datech, které k danému dni ani dané době aktuální nebyly a že ani nebylo provedeno zjišťování skutečného stavu.

K tomuto konstatuje znalecký posudek č. 905-71/2020, že: *„Posudek oceňoval zástavu podílu na dlužníkovy a směnku na základě dat z 31.12.2012, ačkoliv oceňoval k 31.3.2014 resp. 28.2.2015, neměl tedy informace o skutečném stavu majetku dlužníka ani přibližně a měl se vyjádřit ve smyslu, že nelze kvalifikovaně odhadnout hodnotu.“*

IV. I peníze ocenil v nulové hodnotě

Posudek ocenil v rozporu s obsahem účetních výkazů, když i peníze v hotovosti a v pokladně, které mají nejméně nominální hodnotu, ocenil za nula.

K tomuto konstatuje znalecký posudek č. 905-71/2020, že: *„Posudek i nerelevantní data o majetku dlužníka k 31.12.2012 interpretoval chybně, když i peníze na účtu a v hotovosti ocenil v nulové výši, kromě toho se nezabýval žádným způsobem hodnotou pohledávek, které tvořili převážnou část majetku dlužníka. Pokud by majetek Znalec oceňoval k 31.12.2012 (nebo k tomuto datu blízké období) a bylo by pak možné použít účetní data k tomuto dni, pak hodnota zajišťovacích instrumentů zástavy podílu a směnky měla být celkem minimálně 14 mil. Kč, přičemž zde byla navíc pohledávka v nominální hodnotě přes 112 mil. Kč.“*

Uvedené skutečnosti nasvědčují tomu, že Posudek

- **Uváděl nepravdivé informace o majetkovém stavu předmětné společnosti**
- **Hrubě podhodnotil pozemky v k.ú. Dolní Litvínov**
- **Nepravdivě uvádí, že oceňuje dle stavu k 28.2.2015, když vycházel z dat k 31.12.2012**
- **Porušuje základní znalecké postupy, když i peníze v hotovosti a na bankovním účtu prohlašuje za bezcenné**

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. 905-71/2020 znaleckého ústavu Apelen Valuation a.s.