

KRAJSKÝ SOUD V PLZNI

Veleslavínova 40, 306 17 Plzeň

tel.: 377 868 888, fax: 377 868 000, e-mail: podatelna@ksoud.plz.justice.cz, IDDS: yaraba4

ROZHODNUTÍ

Předseda Krajského soudu v Plzni jako správní orgán věcně příslušný podle § 25c odst. 1 zák. č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, v řízení vedeném podle zákona č. 250/2016 Sb., o odpovědnosti za přestupky a řízení o nich, a podle zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, rozhodl takto:

- I. Obviněný J. ■■■■■ E. ■■■■■, nar. ■■■■■, bytem a místem výkonu znalecké činnosti ■■■■■, ■■■■■, IČO ■■■■■ (dále „Obviněný“ nebo také „Znalec“), znalec jmenovaný pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializaci nemovitosti, zapsaný v Seznamu znalců a tlumočníků u Krajského soudu v Plzni,

je vinen

tím, že ve znaleckém posudku č. 3707-2/16 vypracovaném dne 24. 1. 2016 za účelem ocenění bytového domu s dvěma pozemky

- ocenil bytový dům čp. ■■■■■ namísto kombinací výnosového a nákladového způsobu pouze nákladovým způsobem,
- ocenil pozemek p. č. ■■■■■ označený na LV jako „zahrada“, tvořící však se zastavěnou stavební parcelou p. č. ■■■■■ jednotný funkční celek, jako pozemek zemědělský, nikoli jako stavební,

a dále tím, že tento znalecký posudek učinil nepřezkoumatelným z důvodu absence

- informací o rozsahu a druhu venkovních úprav, když se omezil pouze na konstataci, že *v místě je veřejný rozvod elektřiny, vody, plynu a kanalizace*, bez dalšího uvedení, zda se tyto přípojky, případně jiné venkovní úpravy nachází na oceňovaných pozemcích, či nikoliv,
- vyhodnocení stavebně technického stavu domu čp. ■■■■■, provedené rekonstrukce a stavu údržby, majícího vliv na určení další životnosti stavby, když bez jakéhokoliv doložení pouze uvedl svůj předpoklad o další životnosti domu do roku 2046,

tedy

neprovedl znalecký úkon s náležitou odbornou péčí, čímž porušil svou povinnost stanovenou v § 8 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, když neprovedl znaleckou činnost řádně,

čímž spáchal

přestupek ve formě vědomé nedbalosti podle § 25a odst. 1 písm. a) zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících.

- II. Za přešupek specifikovaný ve výroku I. se Obviněnému podle § 35 zákona č. 250/2016 Sb., o odpovědnosti za přešupky a řízení o nich ve spojení s § 25a odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ukládá pokuta ve výši 4 000 Kč (slovy: čtyři tisíce korun českých) splatná ve lhůtě 30 dnů ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí na účet Krajského soudu v Plzni č. 3762-4321311/0710, pod variabilním symbolem č. 5420080518 nebo v pokladně tohoto soudu.
- III. Obviněnému se podle § 95 odst. 1 zákona č. 250/2016 Sb., o odpovědnosti za přešupky a řízení o nich, ukládá dle ust. § 6 odst. 1 vyhlášky č. 520/2005 Sb., o rozsahu hotových výdajů a ušlého výdělku, které správni orgán hradí jiným osobám, a o výši paušální částky nákladů řízení, povinnost nahradit náklady tohoto řízení o přešupku paušální částkou ve výši 1 000 Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) splatnou ve lhůtě 30 dnů ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí na účet Krajského soudu v Plzni č. 19-4321311/0710, pod variabilním symbolem č. 5100080518 nebo v pokladně tohoto soudu.

Odůvodnění:

I. Průběh správniho řízení

Podnět

1. Dne 7. 4. 2017 (dnem doručení oznámení o zahájení řízení) zahájil předseda Krajského soudu v Plzni (dále také „správni orgán I. stupně“), v pozici věcně příslušného správniho orgánu k řízení vedenému ve věci zániku práva vykonávat znaleckou činnost podle § 20b odst. 1 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících (dále „zákon o znalcích a tlumočnících“ nebo také „Zákon“), pod sp. zn. Spr 1084/2017 správni řízení se Znalcem ve věci zániku jeho práva vykonávat znaleckou činnost.
2. Důvodem zahájení správniho řízení o zániku práva vykonávat znaleckou činnost bylo důvodné podezření, že Znalec nesplňuje podmínky pro jmenování znalcem, resp. že jedna z podmínek pro jmenování znalcem, kterou je kontinuální odborná praxe, odpadla.
3. V zahájeném řízení o zániku práva vykonávat znaleckou činnost byl k prokázání trvání odbornosti v oboru, pro který byl jmenován znalcem, Znalec mimo jiné vyzván k předložení tří znaleckých posudků vypracovaných v roce 2016.
4. Na výzvu správniho orgánu předložil Znalec znalecký posudek č. 3702-8/15, č. 3707-2/16, č. 3709-4/16 a č. 3710-5/16.
5. Znalcem poskytnuté znalecké posudky vypracované v roce 2016 byly v anonymizované podobě předloženy poradnímu sboru působícímu u Krajského soudu v Plzni pro znalecké otázky v oboru ekonomika, ceny a odhady a v oboru stavebnictví.
6. Shora uvedený poradni sbor ve své společné zprávě ze dne 1. 6. 2017 u znaleckého posudku č. 3707-2/16 ze dne 24. 1. 2016 konstatoval závažné nedostatky, konkrétně tyto:
 - užití nákladového způsobu výpočtu ocenění, namísto kombinace nákladového a výnosového způsobu,
 - absenci ocenění venkovních úprav a vyhodnocení stavebně technického stavu domu, provedené rekonstrukce a stav údržby,
 - ocenění pozemku (zahrady) tvořícího funkční celek se stavbou a stavebním pozemkem jako pozemku zemědělského.

7. Znalecký posudek č. 3707-2/16 (dále také „napadený znalecký posudek“) byl Znalcem vypracován dne 24. 1. 2016 na žádost fyzické osoby ve věci ocenění obytného domu čp. ■■■■ (bytového domu) se dvěma pozemky - zastavěnou plochou p. č. ■■■■ a zahradou p. č. ■■■■, pro účel dědického řízení. Majiteli bytového domu jsou manželé, jež nemovitosti vlastní z části výlučně, z části spadá do SJM.
8. V části A-Nález napadeného znaleckého posudku Znalec uvádí, že nemovitosti tvoří jednotný celek, obytný dům čp. ■■■■ je budovou více bytovou (netypovou) typu „K“ ve smyslu přílohy č. 8 Vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), řadovou zděnou stavbou se třemi nadzemními podlažími a podkrovím, kdy se v podzemním podlaží nacházejí sklepní kóje a veterinární ordinace. Obestavěný prostor bytového domu činí 2 757 m³. V 1. nadzemním podlaží se nachází byt o velikosti 3+1, ve 2. a 3. nadzemním podlaží pak byty o velikosti 4+1, každý s dvěma balkony a uzavřenou verandou. V místě je veřejný rozvod elektřiny, vody, plynu a kanalizace.
9. V části C-Ocenění Znalec uvádí výpočet ocenění obytného domu (str. 7) dle § 12 oceňovací vyhlášky, ocenění pozemku p. č. ■■■■ „zastavěná plocha a nádvoří“ (str. 7) jako stavebního pozemku podle § 3 a 4 oceňovací vyhlášky a ocenění pozemku p. č. ■■■■ „zahrada“ (str. 8) jako pozemku zemědělského dle § 6 oceňovací vyhlášky spolu s oceněním trvalých porostů dle § 47 oceňovací vyhlášky.

Příkazní řízení

10. Obviněný byl Příkazem o uložení pokuty za přestupek (dále také „Příkaz“) Krajského soudu v Plzni č. j. Spr 805/2018-10 ze dne 19. 3. 2018 uznán vinným z porušení ust. § 8 zákona o znalcích a tlumočnících, když neprovedl znaleckou činnost řádně, čímž spáchal přestupek ve formě vědomé nedbalosti podle § 25a odst. 1 písm. a) Zákona. Uvedeného přestupku se měl dopustit jednáním popsáním ve výroku tohoto rozhodnutí.
11. Za přestupek byla Obviněnému v souladu s ust. § 25 odst. 3 zákona o znalcích a tlumočnících uložena pokuta ve výši 4 000 Kč.
12. Příkaz o uložení pokuty převzal Obviněný dne 22. 3. 2018.
13. Dne 27. 3. 2018 reagoval Obviněný na doručený příkaz o uložení pokuty za přestupek podáním označeným *Odpověď na č. j. Spr 805/2018-10*, ve kterém shrnul svůj postup při stanovení ceny nemovitostí, jež byly předmětem ocenění v napadeném znaleckém posudku, a závěrem požádal o vyrozumění, pokud bude správní orgán I. stupně trvat na uložení pokuty.
14. Jelikož vyvstala pochybnost, co Obviněný podáním ze dne 27. 3. 2018 zamýšlel, když i přes poučení o pokračování řízení v případě uplatnění odporu se domáhat vyrozměnění, zda bude na uložení pokuty Krajský soud v Plzni trvat, vyzval správní orgán I. stupně Obviněného usnesením č. j. Spr 805/2018-16 ze dne 3. 4. 2018 k odstranění vady podání učiněného dne 27. 3. 2018 sdělením, čeho se domáhá a co navrhuje. K provedení tohoto úkonu stanovil správní orgán I. stupně Obviněnému přiměřenou lhůtu, přičemž jej poučil, že v případě marného uplynutí stanovené lhůty bude s podáním naloženo jako s odporem proti Příkazu.
15. Na shora uvedenou výzvu k odstranění vady podání převzatou dne 6. 4. 2018 Obviněný nereagoval. Podání ze dne 27. 3. 2018 bylo posouzeno jako včasné uplatněný odpor proti Příkazu.

Odpor

16. K důvodům uplatněného odporu proti vydanému příkazu Obviněný uvedl, že o vypracování znaleckého posudku Obviněného požádala M. W., vdova po MVDr. J. W. za účelem vypořádání dědictví.
17. K předmětu ocenění:
- k obytnému domu čp. dále Obviněný uvedl, že dům byl a dosud je užíván jen pro rodinné bydlení. Ordinance byla po smrti MVDr. J. W. zrušena. Zdálo by se, že dům měl být oceněn jako dům rodinný. Podle § 13 odst. 1 příslušné ke dni úmrtí platné oceňovací vyhlášky nelze dům ocenit jako rodinný, protože jeho obestavěný prostor je větší než 1 100 m³. Dům nelze ocenit jako rodinný rovněž podle § 13, odst. 2, protože má více než 2 nadzemní podlaží. Dům nelze ocenit ani podle § 31 odst. 1 a), b), c) kombinací nákladového a výnosového způsobu. Dům je užíván pouze k bydlení dnes již čtyřgenerační rodinou. Dům nelze ocenit ani podle § 35 odst. 1, když jeho obestavěný prostor je 2 757 m³.
 - k pozemku parc. č. – byl oceněn v souladu s platnou vyhláškou. Pozemek parc. č. je veden v katastru jako zahrada. Pozemek sice sousedí se zastavěnou plochou, ale neslouží k přístupu ani k příjezdu do budovy, naopak přístup na pozemek je jen budovou. Pozemek je užíván jako oddychová zahrada s převážně trvalým travním porostem a s ovocným stromovím. Za pozemek vedený jako zahrada v jednotném funkčním celku se stavbou, považuje Obviněný zahradu, která obklopuje stavbu a slouží k přístupu, případně k příjezdu ke stavbě. Z uvedených důvodů nebyl oceněn podle § 4 odst. 1, ale podle § 6 odst. 2 jako zahrada.
18. Závěrem Obviněný uvedl, že během dědictvého řízení nedošlo k žádným sporům o ceně nemovitosti. Znalecký posudek nebyl použit k určení žádné daně a je přesvědčen, že ocenění odpovídá cenovému předpisu platnému ke dni úmrtí MVDr. J. W.

Řízení po podání odporu

19. Dne 21. 5. 2018 zaslal správní orgán I. stupně Obviněnému oznámení o pokračování v řízení o přestupku po podání odporu a současně na den 22. 6. 2018 nařídil ústní jednání, ke kterému Obviněného předvolal. Ústní jednání bylo odročeno na den 29. 6. 2018.
20. Dne 29. 6. 2018 proběhlo u Krajského soudu v Plzni ústní jednání, v jehož průběhu byla sdělena Obviněnému podstata obvinění, byl poučen o svých právech a povinnostech, následně bylo přistoupeno k výsledku Obviněného a provedení listinných důkazů. Z jednání byl pořízen protokol.
21. Při ústním jednání Obviněný využil svého práva ve věci vypovídat s tím, že uvedl: co se týče inženýrských sítí, obytný dům přiléhá k veřejné komunikaci, k jejímu chodníku, pod kterým je veden rozvod plynu a vody, kanalizace prochází pod vozovkou. Tyto přípojky byly zřízeny v roce 1931, případně nahrazeny novými při rekonstrukci hlavních sítí, kterou prováděli majitelé sítí. Dům je užíván pouze rodinou zemřelého MVDr. W., a ani ke dni ocenění, nebyl pronajímán. Ocenění bylo zpracováno pro řešení dědictví uvnitř rodiny. Novými spoluvlastníky se stala dcera a vnučka zemřelého. Nejednalo se o podklad pro stanovení dědictvé daně. Co se týče zahrady, jedná se o samostatný pozemek přístupný pouze přes dům a není tedy přístupný z jiné parcely. Podle § 6 odst. 2 je pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako zahrada, a tak je také oceněn. Obytný dům hraničí přímo s veřejnou komunikací, ze které je hlavní vstup do domu. Zahrada jako samostatná parcela vedena v katastru nemovitostí souvisí s domem na protilehlé straně veřejné komunikace, není přístupná jinak, než z obytného domu a slouží jako okrasný pozemek, pozemek s ovocnými stromy a záhony zeleninovými, případně s květinami. Pokud se jedná o případ, kdy obytný nebo rodinný dům stojí uprostřed zahrady a příjezd nebo přístup do domu je jen přes zahradu, pak je tato zahrada přímo související se stavební parcelou domu. Ve zbývajícím Obviněný odkázal na své podané písemné vyjádření.

22. Následovaly dotazy úředních osob:

K dotazu, z jakého důvodu Obviněný nepoužil k ocenění porovnávací metodu, Obviněný uvedl, že dům nebyl, a není pronajímán a slouží pouze k užívání rodiny jako rodinný dům. Uvedl, proč dům neocenil jako rodinný. Je tomu tak proto, že neodpovídá předpisu pro rodinné domy s ohledem na to, že obestavěný prostor je větší než 1100 m³, viz § 13 odst. 1 vyhlášky.

K dotazu, co je podstatou porovnávací metody dle § 2 zák. č. 151/1997 Sb. [o oceňování majetku] Obviněný uvedl, že dům není pronajímán, je užíván pouze rodinou.

K dotazu, z jakého důvodu nebylo postupováno dle § 31 odst. 1 písm. c) [oceňovací vyhlášky], Obviněný uvedl, že v předmětném domu bydlí rodina, je nyní již čtyřgenerační a pronájem domu nepřichází v úvahu.

K dotazu, proč stejný způsob, tedy ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu, nebyl použit při posuzování veterinární ordinace, Obviněný uvedl, že veterinární ordinace byla zrušena již několik let před dnem úmrtí MVDr. W■■■■, který po mozkové příhodě zastavil svoji činnosti. Ordinace byla v podstatě ve sklepě.

K dotazu, pokud veterinární ordinace již byla zrušena a není tedy pro posouzení podstatná, z jakého důvodu je na straně 3 předmětného znaleckého posudku v popisu uvedena, Obviněný uvedl, že do ordinace je přístup přes sklep a z toho důvodu ji nebylo možné pronajmout ani užívat.

23. Listinné důkazy:

- Znalecký posudek č. 3707-2/16 o ceně nemovitosti vypracovaný Obviněným ze dne 24. 1. 2016.
- Společná zpráva poradního sboru ze dne 1. 6. 2017, jejímž obsahem je posouzení znaleckého posudku č. 3707-2/16 vypracovaného Obviněným.

24. Obviněný k předloženým listinným důkazům bez vyjádření.

25. Dne 26. 10. 2018 protokol z ústního jednání konaného dne 29. 6. 2018 správní orgán I. stupně zaslal k vyjádření poradnímu sboru zřízenému po znalecké otázce v oblasti oceňování nemovitostí a k předložení společného stanoviska, za účelem čehož tomuto poradnímu sboru poskytl též v anonymizované podobě napadený znalecký posudek a již dříve vypracované vyjádření ze dne 1. 6. 2017.

26. Poradní sbor v podání ze dne 14. 11. 2018 konstatoval, že na svém původním společném stanovisku ze dne 1. 6. 2017 trvá. Uvedl, že výslech Obviněného jen potvrdil základní neznalosti cenových předpisů.

27. Dne 15. 11. 2018 vydal správní orgán I. stupně usnesení k seznámení se Obviněného s podklady pro vydání rozhodnutí nashromážděnými v řízení o přestupku, které bylo Obviněnému doručeno dne 20. 11. 2018.

28. Obviněný své právo využil a nahlédl do správního spisu dne 26. 11. 2018. Po zhlédnutí obsahu spisu a seznámení se se stanoviskem poradního sboru ze dne 14. 11. 2018 uvedl, že s tímto stanoviskem nesouhlasí, nicméně jej respektuje.

II. Právní posouzení

29. Při právním posouzení této věci v přestupkovém řízení správní orgán I. stupně vycházel z toho, že ke skutku, tj. k porušení povinnosti vykonávat znaleckou činnost řádně, došlo dnem vypracování znaleckého posudku č. 3707-2/16, tedy dne 24. 1. 2016.

30. Ke spáchání shora uvedeného jednání, které správní orgán vyhodnotil jako přestupek ve smyslu § 25a odst. 1 písm. a) zákona o znalcích a tlumočnících, kterého *se znalec (tlumočnick) dopustí tím, že vykoná znaleckou (tlumočnickou) činnost v rozporu s § 8 a za který lze podle § 25a odst. 3 zákona o znalcích a tlumočnících uložit pokutu do 100 000 Kč nebo vyškrtnutí ze seznamu znalců a tlumočníků*, došlo za účinnosti zákona č. 200/1990 Sb., o přestupcích, přičemž do dne zahájení projednání přestupku, resp. vydání příkazu o uložení sankce za přestupek, konkrétně dne 1. 7. 2017, vstoupil v účinnost zákon č. 250/2016 Sb., o odpovědnosti na přestupky a řízení o nich (dále jen „zákon o přestupcích“), který ve svém § 112 odst. 4 stanoví, *že podle dosavadních zákonů se dokončí zahájená řízení o přestupku a dosavadním jiném správním deliktu, s výjimkou řízení o disciplinárním deliktu, která nebyla pravomocně skončena přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona*. S ohledem na uvedené postupoval správní orgán v řízení podle zákona o přestupcích.
31. Zákon o přestupcích v přechodných ustanoveních § 112 dále stanoví, že:
- *na přestupky a dosavadní jiné správní delikty, s výjimkou disciplinárních deliktů, se ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona hledí jako na přestupky podle tohoto zákona. Odpovědnost za přestupky a dosavadní jiné správní delikty, s výjimkou disciplinárních deliktů, se posoudí podle dosavadních zákonů, pokud k jednání zakládajícímu odpovědnost došlo přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona; podle tohoto zákona se posoudí jen tehdy, jestliže to je pro pachatele příznivější,*
 - *stanovení dosavadních zákonů o lhůtách pro projednání přestupku nebo jiného správního deliktu, lhůtách pro uložení pokuty za přestupek nebo jiný správní delikt a lhůtách pro zánik odpovědnosti za přestupek nebo jiný správní delikt se ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona nepoužijí. Odpovědnost za přestupek a dosavadní jiný správní delikt však nezanikne dříve, než by uplynula některá ze lhůt podle věty první, pokud k jednání zakládajícímu odpovědnost došlo přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona.*
32. Podle § 30 zákona o přestupcích činí promlčecí doba u přestupku, za který zákon stanoví sazbu pokuty, jejíž horní hranice je alespoň 100 000 Kč, 3 roky, přičemž dle ust. § 32 odst. 3 téhož zákona odpovědnost za takový přestupek zaniká, byla-li promlčecí doba přerušena, *nejpozději 5 let od jeho spáchání*.
33. Dle § 32 odst. 2 písm. b) zákona o přestupcích se *promlčecí doba přerušuje vydáním rozhodnutí, jímž je obviněný uznán vinným*.
34. Podle § 5 zákona o přestupcích je *přestupkem společensky škodlivý protiprávní čin, který je v zákoně za přestupek výslovně označen a který vykazuje znaky stanovené zákonem, nejde-li o trestný čin*.
35. Podle § 93 zákona o přestupcích se *ve výrokové části rozhodnutí o přestupku, kterým je obviněný uznán vinným, mimo jiné uvede forma zavinění u obviněného, který je fyzickou osobou*.
36. Podle § 15 odst. 1 zákona o přestupcích se *k odpovědnosti fyzické osoby za přestupek vyžaduje zavinění, přičemž postačí zavinění z nedbalosti, nestanoví-li zákon výslovně, že je třeba úmyslného zavinění*.
37. Podle § 15 odst. 2 zákona o přestupcích je *přestupek spáchán úmyslně, jestliže pachatel*
- a) chtěl svým jednáním porušit nebo obrozit zájem chráněný zákonem, nebo*
 - b) věděl, že svým jednáním může porušit nebo obrozit zájem chráněný zákonem, a pro případ, že jej poruší nebo obrozí, s tím byl srozuměn.*
38. Podle § 15 odst. 3 zákona o přestupcích je *přestupek spáchán z nedbalosti, jestliže pachatel*
- a) věděl, že svým jednáním může porušit nebo obrozit zájem chráněný zákonem, ale bez přiměřených důvodů spočíval na to, že tento zájem neporuší nebo neobrozí, nebo*
 - b) nevěděl, že svým jednáním může porušit nebo obrozit zájem chráněný zákonem, ač to vzhledem k okolnostem a svým osobním poměrům vědět měl a mohl.*
39. Zájem chráněný zákonem, tedy zájem společnosti, kterému poskytuje zákon ochranu a proti kterému je namířeno protiprávní jednání Obviněného, je zájem na řádném výkonu znalecké činnosti, při které znalec prostřednictvím svých odborných znalostí posuzuje skutečnosti, které mu byly určeny, a ve znaleckém posudku pak sděluje subjektivní výsledek tohoto posouzení nejen pro odborníky, ale i laickou veřejnost, tedy osoby, které

odbornými znalostmi v příslušném oboru nedisponují, a odborné posouzení určitých skutečností jim je touto cestou zprostředkováváno. Pokud však Znalec v napadeném znaleckém posudku nepoužil přiléhavější způsob ocenění předmětných nemovitostí a učinil jej z důvodu absence informací o rozsahu a druhu venkovních úprav a vyhodnocení stavebně technického stavu budovy nepřezkoumatelným, nelze než učinit závěr, že Obviněný nepřistupoval k provedení znaleckého úkonu s náležitou odbornou péčí a nevykonával jej tedy řádně.

40. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (dále „zákon o oceňování majetku“), v § 2 odst. 1 stanoví, že *majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování*, přičemž v odstavci 5 jako jiné způsoby oceňování stanoví:
 - a) *nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,*
 - b) *výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),*
 - c) *porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,*
 - d) *oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,*
 - e) *oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,*
 - f) *oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,*
 - g) *oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.*
41. V § 12 vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), upravujícím nákladový způsob ocenění staveb – budov a hal, se stanoví, že *jako budova se oceňuje stavba, kterou nelze zařadit podle účelu jejího užití mezi stavby oceňované podle § 13 až 22.*
42. Stavbami oceňovanými dle § 13 až 22 oceňovací vyhlášky jsou a) rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek, b) rekreační chata a zahrádkářská chata, c) garáž, d) vedlejší stavba, e) inženýrská a speciální pozemní stavba, f) venkovní úpravy, g) studna, h) hřbitovní stavby a hřbitovní zařízení, i) oceňování jednotek, j) rybník, malá vodní nádrž a ostatní vodní dílo.
43. Podle § 31 oceňovací vyhlášky se stavba, jejíž cena se určí nákladovým způsobem podle § 12, pokud k datu ocenění
 - a) *je celá stavba pronajátá,*
 - b) *je částečně pronajátá, jde-li o stavbu, nebo její převažující část, typu F, H, J, K, R, S, Z podle přílohy č. 8 k této vyhlášce, nebo typu C, I, J podle přílohy č. 9 k této vyhlášce,*
 - c) není stavba pronajátá, ale jde o stavbu typu F, H, J, K, R, S, Z podle přílohy č. 8 k této vyhlášce, nebo typu C, I, J podle přílohy č. 9 k této vyhlášce a její stavebně technický stav pronajmutí umožňuje, oceňuje kombinací nákladového a výnosového způsobu.
44. Pozemky v jednotném funkčním celku se stavebním pozemkem evidovaným v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se oceňují podle § 4 oceňovací vyhlášky.
45. Oceňovací vyhláška také upravuje ocenění venkovních úprav, a to ve svém § 18, jež stanoví, že se *cena venkovní úpravy, kromě té, která je zahrnuta v ceně stavby oceňované porovnávacím způsobem, určí vynásobením počtu měrných jednotek základní cenou uvedenou v příloze č. 17 k této vyhlášce, popřípadě v příloze č. 15 k této vyhlášce a násobí se koeficienty K5 z tabulky č. 1 přílohy č. 20 k této vyhlášce a K_i z přílohy č. 41 k této vyhlášce. Pokud skutečná konstrukce venkovní úpravy neodpovídá způsobu provedení uvedenému v příloze č. 17 k této vyhlášce, popřípadě v příloze č. 15 k této vyhlášce, upraví se základní cena přiměřeně k odchylce a násobí se koeficienty K5 z tabulky č. 1 přílohy*

Shodu s prvopisem potvrzuje Eva Šafářová

č. 20 k této vyhlášce a K přílohy č. 41 k této vyhlášce.

46. Ze shora uvedeného vyplývá, že bytový dům čp. ■■■■, jako budova více bytová (netypová), typu K, měl být oceněn kombinací nákladového a výnosového způsobu ocenění, neboť není stavbou taxativně vymezenou § 13 až 22 oceňovací vyhlášky a ke dni ocenění sice není pronajata, ale jde o stavbu typu K a její stavebně technický stav pronajmutí umožňuje a dále že pozemek p. č. ■■■■ - zahrada, tvořící jednotný funkční celek se stavebním pozemkem p. č. ■■■■ evidovaným v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, měl být oceněn jako pozemek stavební.
47. Jak je shora uvedeno, správní orgán I. stupně v napadeném znaleckém posudku postrádá informaci o rozsahu a druhu venkovních úprav, když se Obviněný omezil pouze na konstataci, že *v místě je veřejný rozvod elektřiny, vody, plynu a kanalizace*, bez dalšího uvedení, zda se tyto přípojky, případně jiné venkovní úpravy na oceňovaných pozemcích nacházejí, a za předpokladu, že se tyto úpravy na oceňovaných pozemcích nacházejí, absentuje zde ocenění (těchto) venkovních úprav (dále např. oplocení). Tento nedostatek se pokusil objasnit Obviněný v rámci ústního jednání konaného dne 29. 6. 2018, když uvedl, že *rozvody plynu a vody a kanalizace prochází pod vozovkou, byly zřízeny v roce 1931, případně nahrazeny novými přípojkami při rekonstrukci hlavní sítě, kterou prováděli majitelé těchto sítí*. Nelze však odhlédnout od skutečnosti, že informace a údaje mající význam pro podání bezvadného znaleckého posouzení musí být uvedeny již v posudku samém.
48. V napadeném znaleckém posudku také absentuje vyhodnocení stavebně technického stavu domu, provedené rekonstrukce a stavu údržby, majícího vliv na určení další životnosti stavby, když Obviněný bez jakéhokoli doložení uvedl pouze svůj předpoklad o další životnosti domu do roku 2046. Z důvodu absence těchto údajů je výše Znalcem zjištěné ceny, a tedy napadený znalecký posudek nepřezkoumatelný.
49. K míře zavinění správní orgán I. stupně konstatuje, že se Obviněný výše popsaného jednání dopustil z nedbalosti, když v daném případě z podkladů pro vydání rozhodnutí nevyplývá, že by se uvedeného jednání dopustil úmyslně, když pro úmyslné spáchání přestupku platí, že osoba musí chtít porušit nebo ohrozit zájem chráněný zákonem, nebo vědět, že takovým jednáním může škodlivý následek způsobit a být s tím srozuměna. Jelikož úmysl z provedeného šetření nevyplýval, nezbývá než posoudit přestupek jako spáchaný z nedbalosti, byť z vědomé.
50. S ohledem na shora uvedené tak má správní orgán I. stupně za prokázané, že jednáním Obviněného došlo k naplnění skutkové podstaty přestupku proti řádnému výkonu znalecké činnosti ve smyslu § 25a odst. 1 písm. a) Zákona, ve formě nedbalosti. Za tento přestupek lze přitom dle § 25a odst. 3 Zákona uložit pokutu do výše 100 000 Kč nebo vyškrtnutí ze seznamu znalců a tlumočnicků.
51. Správní orgán I. stupně přihlédl ke všem zjištěným skutečnostem případu a ve vazbě na jejich posouzení ve vztahu ke stanoveným kritériím, vyhodnotil jednání Obviněného uvedené ve výroku tohoto rozhodnutí jako závažné, avšak s ohledem na délku dosud řádného výkonu znalecké činnosti Obviněného stanovil vyšší pokuty u samé spodní hranice zákonného rozpětí. Jako dostačující sankci v tomto případě stanovil pokutu ve výši 4 000 Kč a je názoru, že taková sankce je přiměřená a splňuje i svou preventivní funkci. Uvedená výše pokuty byla též stanovena s ohledem na majetkové poměry Obviněného.
52. V souladu s ustanovením § 95 odst. 1 zákona o přestupcích byla Obviněnému uložena povinnost nahradit státu náklady spojené s projednáváním přestupku, které podle § 6 odst. 1 vyhlášky č. 520/2005 Sb., o rozsahu hotových výdajů a ušlého výdělku, které správní orgán hradí jiným osobám, a o výši paušální částky nákladů řízení, činí výši 1 000 Kč.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení, a to prostřednictvím předsedy Krajského soudu v Plzni k Ministerstvu spravedlnosti ČR.

Plzeň 26. 3. 2019

Mgr. Miloslav Sedláček v. r.
předseda Krajského soudu v Plzni

Vážený pan

J[REDACTED] E[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Shodu s prvopisem potvrzuje Eva Šafářová