



Váš dopis zn.: -

Ze dne: 19.9.2024

Vyřizuje: Ing. Dagmar Musilová

Tel.: +420 604 555 649

DS: gsg4pej

E-mail: znaleckakancelar@estimmo.cz

Arcibiskupství pražské

K rukám: Generální vikář

Mons. ThDr. Jan Balík, PhD.

Hradčanské náměstí 56/16

Praha 1 - Hradčany, 118 00

Datum: 19.9.2024

Vážený pane generální vikáři Balíku,

na základě Vašeho požadavku Vám zasíláme toto „Prohlášení znalecké kanceláře Estimmo“ ve věci zpracování znaleckých posudků.

Naše znalecké posudky zpracováváme zcela běžně jak například pro banky, tak insolvenční správce, exekuční úřady, obce, nemovitostní fondy, PČR, všemožné právnické i fyzické osoby a velmi často též pro soudy, ať už ve věcech civilních či trestních.

Právě soudy naší znaleckou kancelář často využívají k revizním znaleckým posudkům, podle nichž soudci rozhodují, mají-li k revidovaným posudkům nějaké výhrady či nejasnosti.

Na základě Vašeho požadavku Vám zasíláme toto vyjádření, abychom Vás ubezpečili, že naše práce pro Arcibiskupství nebyla nikterak nestandardní. S klienty, kteří chtějí posudky „na přání“, odmítáme spolupracovat. V této souvislosti si tedy dovoluji uvést, že nejen naše práce pro Arcibiskupství, ale naše práce pro jakýkoli subjekt, byla vždy odvedena zcela řádně, s maximální odbornou péčí. Všechny naše znalecké posudky jsou v souladu se všemi právními předpisy, včetně oceňovací vyhlášky. Pakli-že určujeme cenu obvyklou, určujeme ji v souladu s definicí uvedenou v zákoně tzv. na základě porovnávacích hodnot ze sjednaných (realizovaných) kupních cen obdobných nemovitostí, s přihlédnutím k jejich případným odlišnostem. Dokonce dbáme na to, aby v našich posudcích vždy bylo více porovnávaných reprezentantů, než je nezbytné minimum.

Aniž bych znala podrobnosti, tak je mi známo, že v médiích se ozývají určité spekulace směřující proti výši nějakých kupních cen nemovitostí, které jsme pro Arcibiskupství oceňovali. Proti nekonkrétním výtkám médií se velmi těžko brání, nicméně rádi bychom podotkli, že dle našeho názoru dané spekulace vycházejí z cen pozemků za předpokladu, že v budoucnu dojde ke změnám územního plánu a pozemky se stanou pozemky stavebními. Znalecké posudky ale vždy musí *ex lege* vycházet ze stavu, který je aktuální v době jejich vydání, což musíme dodržovat a také dodržujeme.

V březnu 2022 jsme zpracovali odborné vyjádření např. k ZP č. 4711/010/22 pana Brousila na pozemky v Cholupicích (ocenořeno znalcem na 82 990 000 Kč). Jeho posudek vychází ze 4 nabídkových cen od 150 - 645Kč/m<sup>2</sup>. Tyto nabízené pozemky se ale ve skutečnosti prodaly v letech 2020 - 2022 na základě 5 kupních smluv za ceny nižší, v rozmezí 24 - 84 Kč/m<sup>2</sup>. V našem znaleckém posudku jsou tyto pozemky oceněny ještě na vyšší obvyklou cenu, nežli uvedené dosažené rozpětí.

Dále jsme v březnu 2022 zpracovali odborné vyjádření např. k ZP č. 4710/009/22 pana Brousila na pozemky v Dobřejovicích (ocenořeno znalcem na 23 550 000 Kč). V posudku jsou uvedena dvě porovnání. První vychází z porovnání 4 nabídkových cen v rozmezí 144 - 291 Kč/m<sup>2</sup>. Tři ze čtyř těchto nabízených pozemků se pak v letech 2020 - 2021 prodaly za ceny v rozmezí 22 - 100 Kč/m<sup>2</sup>. Druhé porovnání vychází ze 3 nabídkových cen v rozmezí 3.647 - 8.397 Kč/m<sup>2</sup>. Dva ze 3 nabízených pozemků se ale v letech 2020 a 2021 prodaly za 2.760 Kč/m<sup>2</sup> a 4025 Kč/m<sup>2</sup>. Navíc se jedná o pozemky se zcela odlišným územním plánem než platí pro oceňovaný pozemek.

Uvedené znalecké posudky pana Brousila jsou z našeho pohledu chybné mj. proto, že v rozporu s definicí obvyklé ceny v zákoně vychází z nabídkových cen (nikoliv ze skutečných realizovaných), což jsme také uvedli v našich odborných vyjádřeních.

Dosud jsme dosáhli stoprocentní úspěšnosti při obhajitelnosti všech našich znaleckých posudků před soudy a pevně věříme, že tento vysoký standard si udržíme i nadále. Jsme přesvědčeni, že všechny naše posudky splňují veškeré potřebné náležitosti a nejsme si vědomi žádných pochybení. Pokud byste měli zájem o konkrétní dotazy nebo podrobnější vysvětlení ohledně našich znaleckých posudků či odborných vyjádření, jsme vám plně k dispozici a rádi poskytneme další informace.

S pozdravem.



**ZNALECKÁ  
KANCELÁŘ  
ESTIMMO**

Estimmo s.r.o.

IČ: 49966375

DIČ: CZ49966375

DS: gsg4pej

**Ing. Dagmar Musilová**

Soudní znalec a certifikovaný odhadce

Oceňování nemovitého majetku

JEDNATEL

Kancelář: Pod Vodojemem 1899, Roztoky, 252 63