Příloha č. 2

**Bližší specifikace díla**

**Pokyny pro zpracovatele znaleckého posudku**

**Cena obvyklá nebo cena zjištěná:**

Vzorový znalecký posudek je primárně připraven pro stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí, pokud nelze cenu obvyklou stanovit, pak musí tuto skutečnost znalec uvést v posudku a stanovit cenu zjištěnou. Z tohoto důvodu je na několika místech posudku uvedeno slovo NEBO. Znalec nestanovuje zároveň cenu obvyklou a cenu zjištěnou nemovité věci.

**Grafická úprava posudku:**

Písmo: Times New Roman

Velikost písma: 10

Řádkování: 1

Fotodokumentace: rozlišení minimálně 150 dpi nebo 1 500 px na kratší straně

barevné fotografie

Shrnutí: 2. stránka posudku

Automatický obsah posudku na třetí straně

Členění posudku:

1. Zadání znaleckého posudku
2. Výčet podkladů
3. Nález
4. Posudek
5. Odůvodnění
6. Závěr
7. Přílohy
8. Náležitosti poslední strany posudku
9. Znalecká doložka

Shrnutí posudku na 2. straně obsahuje zejména:

1. Odborná otázka
2. Datum ocenění
3. Účel zhotovení posudku
4. Závěrečný výrok (informaci o tom, zda stanovená cena obsahuje DPH či nikoliv)

Znalecká doložka na poslední straně posudku musí obsahovat prohlášení ve smyslu ustanovení § 127a) zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu v platném znění.

**Vydání posudku:**

ZNALECKÝ POSUDEK V LISTINNÉ PODOBĚ – 3 ks

1. Sešití posudku,
2. Připevnění sešívací šňůry k poslední straně posudku,
3. Přetištění sešívací šnůry znaleckou pečetí,
4. Sešití písemné přílohy, včetně titulní strany

ZNALECKÝ POSUDEK V ELEKTRONICKÉ PODOBĚ:

1. Formát posudku pdf/A56,
2. Opakované opatření kvalifikovaným elektronickým časovým razítkem,
3. Písemné přílohy, včetně titulní strany:

- FORMÁT PŘÍLOH PDF/A,

- PODPIS:

CERTIFIKÁT PRO ELEKTRONICKÝ PODPIS,

KVALIFIKOVANÉ ČASOVÉ RAZÍTKO

**Vysvětlení některých bodů:**

V souladu s §3b odst. 2 zákona č. 416/2009 Sb. je mimo jiné:

„…Oprávněný investor oprávněn nechat vyhotovit jediný znalecký posudek pro více pozemků či staveb určených pro stavbu dopravní infrastruktury, tak aby znalecký posudek pokryl celé území dotčené stavbou nebo některou jeho část.“

Komentář: Pokud jde o více drobných pozemků v jenom území, které mají stejnou jednotkovou cenu, lze takové pozemky ocenit jedním znaleckým posudkem.

„(2) Znalecký posudek, který je podkladem pro navržení výše kupní ceny v návrhu kupní smlouvy, stanoví cenu ve výši obvyklé ceny pozemku nebo stavby, včetně všech jejich součástí a příslušenství. Nelze-li stanovit cenu ve výši obvyklé ceny pozemku nebo stavby, stanoví znalecký posudek cenu ve výši zjištěné ceny pozemku nebo stavby. V takovém případě obsahuje znalecký posudek zdůvodnění nemožnosti stanovení ceny ve výši obvyklé ceny pozemku nebo stavby…Podléhá-li získání potřebných práv podle § 3a koupí dani z přidané hodnoty, je cena stanovená znaleckým posudkem cenou včetně daně z přidané hodnoty.“

Komentář: Standardně je v posudku stanovena cena obvyklá, pouze za předpokladu, že jde o specifický majetek, pro nějž není možné najít srovnatelné nemovitosti k porovnání, může být stanovena cena zjištěná. Cena stanovená znaleckým posudkem je konečná. V případě, že podléhá získání potřebných práv koupí DPH (prodávající je plátcem DPH), pak je cena stanovená znaleckým posudkem cenou včetně DPH.

„Obvyklá cena je určena jako … upravených sjednaných cen srovnatelných nemovitých věcí, který byl vynásoben započitatelnou výměrou pozemku.“

Komentář: např. aritmetický průměr, aritmetický průměr s vyloučením minimální a maximální hodnoty nebo medián nebo další způsoby. Volba metody výpočtu závisí na volbě znalce, který toto rozhodnutí zdůvodní.