Vyhotovení č. x, celkem x vyhotovení

**ZNALECKÝ POSUDEK**

**číslo: xxxxx/2023**

*„Stanovit cenu obvyklou[[1]](#footnote-1) NEBO cenu zjištěnou[[2]](#footnote-2) Nemovité věci[[3]](#footnote-3)* (pozemků nebo staveb včetně všech jejich součástí a příslušenství) *– pozemků par.č. xxxxxxxxxx, zapsaných na LV xxxxxxxxx v katastrálním území xxxx, obec xxxxxx, v souladu se zákonem č.416/2009 Sb., o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury dle skutečného stavu k datu ocenění. Znalec nepřihlédne ke zhodnocení nebo znehodnocení Nemovité věci v souvislosti s tím, že je Nemovitá věc určená k uskutečnění stavby dopravní infrastruktury. Znalec také nepřihlédne při ocenění k navýšení obvyklé ceny jiného pozemku nebo stavby koeficienty (8 nebo 1,5) dle zákona č. 416/2009 Sb..*

*Pokud nelze stanovit cenu obvyklou, znalec zdůvodní, proč nelze cenu obvyklou stanovit a stanoví cenu zjištěnou“*

Znalec: Jméno

Adresa

IČ: xxxxxx

Obor/odvětví/specializace:

Obor: Ekonomika

Odvětví: Oceňování nemovitých věcí

Zadavatel: XXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXX

Ocenění provedeno k datu: (dle §3b odst.3 zákona č. 416/2009 Sb.)

Číslo vyhotovení: xxx

Počet stran: xxxx

Datum vyhotovení posudku: xxx

Znalecký posudek obsahuje xx stran textu + xx stran příloh včetně krycích listů

Počet vyhotovení: 4 x pro zadavatele. Vyhotovení č. 1 v elektronické formě. V archivu znalce je posudek uložen v elektronické podobě.

**Shrnutí**

Odborná otázka:

*„Stanovit cenu obvyklou[[4]](#footnote-4) Nemovité věci* (pozemků nebo staveb včetně všech jejich součástí a příslušenství) *– pozemků par.č. xxxxxxxxxx, zapsaných na LV xxxxxxxxx v katastrálním území xxxx, obec xxxxxx, v souladu se zákonem č.416/2009 Sb., o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury dle skutečného stavu k datu ocenění. Znalec nepřihlédne ke zhodnocení nebo znehodnocení Nemovité věci v souvislosti s tím, že je Nemovitá věc určená k uskutečnění stavby dopravní infrastruktury. Znalec také nepřihlédne při ocenění k navýšení obvyklé ceny jiného pozemku nebo stavby koeficienty (8 nebo 1,5) dle zákona č. 416/2009 Sb.*

*Pokud nelze stanovit cenu obvyklou, znalec zdůvodní, proč nelze cenu obvyklou stanovit a stanoví cenu zjištěnou:*

*„Stanovit cenu zjištěnou[[5]](#footnote-5) Nemovité věci* (pozemků nebo staveb včetně všech jejich součástí a příslušenství) *– pozemků par.č. xxxxxxxxxx, zapsaných na LV xxxxxxxxx v katastrálním území xxxx, obec xxxxxx, v souladu se zákonem č.416/2009 Sb., o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury dle skutečného stavu k datu ocenění. Znalec nepřihlédne ke zhodnocení nebo znehodnocení Nemovité věci v souvislosti s tím, že je Nemovitá věc určená k uskutečnění stavby dopravní infrastruktury. Znalec také nepřihlédne při ocenění k navýšení obvyklé ceny jiného pozemku nebo stavby koeficienty (8 nebo 1,5) dle zákona 416/2009 Sb.*

Jako datum ocenění pro odbornou otázku je zvoleno datum: xxxxxxxx

**Účelem zhotovení znaleckého posudku je** stanovení obvyklé ceny nebo ceny zjištěné pro koupi či vyvlastnění z důvodu výstavby veřejně prospěšné stavby xxxxxxxx.

Závěrečný výrok:

Cena obvyklá souboru nemovitých věcí, dále také Nemovitá věc (pozemků nebo staveb včetně všech jejich součástí a příslušenství) – pozemků par.č. xxxxxxxxxx, zapsaných na LV xxxxxx, v katastrálním území xxxx, obec xxxxxx, v souladu se zákonem č.416/2009 Sb. k datu xxxxxxx je stanovena ve výši

**xxxxxxxxxxxxx,- Kč**

(slovy: xxxxxxxxxxxxx Kč)

NEBO = pokud nelze stanovit cenu obvyklou, stanoví znalec cenu zjištěnou:

Cena zjištěná souboru nemovitých věcí (pozemků nebo staveb včetně všech jejich součástí a příslušenství) – pozemků par.č. xxxxxxxxxx, zapsaných na LV xxxxxxx, v katastrálním území xxxx, obec xxxxxx, v souladu se zákonem č.416/2009 Sb. k datu xxxxxxx je stanovena ve výši

**xxxxxxxxxxxxx,- Kč**

(slovy: xxxxxxxxxxxxx Kč)

Obsah

A. Zadání znaleckého posudku 4

1. Odborná otázka Zadavatele 4

2. Účel znaleckého posudku 4

3. Skutečnosti sdělené Zadavatelem, které mohou mít vliv na přesnost závěru posudku 4

4. Datum ocenění 4

5. Místní šetření 4

B. Výčet podkladů 5

1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat 5

2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis 5

2.1. Vybrané zdroje dat od Zadavatele, např. 5

2.2. Vybrané zdroje dat získané Znalcem 5

2.3. Použitá literatura 5

2.4. Místní šetření 5

3. Věrohodnost zdrojů dat 5

C. Nález 6

1. Popis postupu znalce při sběru nebo tvorbě dat 6

1.1. Postup samotný 6

1.2. Data získaná o oceňované nemovité věci 6

1.3. Stanovení výběru kritérií 7

1.4. Výčet srovnatelných pozemků 8

2. Popis postupu při zpracování dat 8

3. Výčet zpracovaných dat 8

D. Posudek 10

1. Popis postupu při analýze dat pro určení ceny obvyklé 10

1. Popis postupu při analýze dat pro určení ceny zjištěné 11

2. Výsledky analýzy dat 11

E. odůvodnění 13

1. Interpretace výsledků analýzy pro určení ceny obvyklé 13

1. Interpretace výsledků analýzy pro určení ceny zjištěné: 13

2. Kontrola postupu znalce 13

F. Závěr 14

G. Přílohy 15

H. Náležitosti poslední strany posudku 16

I. Znalecká doložka 17

1. Zadání znaleckého posudku

* 1. Odborná otázka Zadavatele

Znalecký úkol byl definován na základě objednávky č: xxxxxx ze dne xxxxxxx takto:

*„Stanovit cenu obvyklou[[6]](#footnote-6) Nemovité věci* (pozemků nebo staveb včetně všech jejich součástí a příslušenství) *– pozemků par.č. xxxxxxxxxx, zapsaných na LV xxxxxxxxx v katastrálním území xxxx, obec xxxxxx, v souladu se zákonem č.416/2009 Sb. dle skutečného stavu k datu ocenění. Znalec nepřihlédne ke zhodnocení nebo znehodnocení Nemovité věci v souvislosti s tím, že je Nemovitá věc určená k uskutečnění stavby dopravní infrastruktury. Znalec také nepřihlédne při ocenění k navýšení obvyklé ceny jiného pozemku nebo stavby koeficienty (8 nebo 1,5) dle zákona 416/2009 Sb.*

*Pokud nelze stanovit cenu obvyklou, znalec zdůvodní, proč nelze cenu obvyklou stanovit. V tomto případě stanoví znalec cenu zjištěnou[[7]](#footnote-7).“*

Objednávka č. xxxxxxx je přílohou č. 1.

* 1. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek bude použit jako podklad pro navržení výše kupní ceny.

* 1. Skutečnosti sdělené Zadavatelem, které mohou mít vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatel sdělil, že pozemky jsou užívány jako xxxxxxxxxxx v souladu s jejich určením. Dále nám Zadavatel sdělil/nesdělil následující/žádné skutečnosti, které by mohly mít vliv na přesnost závěrů znaleckého posudku.

* 1. Datum ocenění

Cena obvyklá je stanovena k datu: xxxxxxxx[[8]](#footnote-8)

NEBO

Cena zjištěná je stanovena k datu: xxxxxxxx

* 1. Místní šetření

Znalec provede místní šetření. V případě potřeby vyzve účastníky řízení k účasti na místním šetření.

1. Výčet podkladů
   1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:

Katastru nemovitostí pro nalezení prodejů obdobných nemovitostí

Databáze Českého statistického úřadu pro informace o obcích

Archivů realitních kanceláří o prodejích srovnatelných nemovitostí

Informací od Zadavatele

Informací získaných při místním šetření

Při výběru dat byly použity zdroje dat obecné a veřejně dostupné, dále pak zdroje dat konkrétní.

Konkrétní zdroje dat jsem obdržel od Zadavatele, jedná se o xxxxxx.

Obecné a veřejně dostupné zdroje dat a další literaturu jsem získal sám.

Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

* + 1. Vybrané zdroje dat od Zadavatele, např.

Výpis z katastru nemovitostí

Snímek z katastrální mapy

Kupní smlouvy

…

* + 1. Vybrané zdroje dat získané Znalcem

Seznam podkladů předaných Zadavatelem

Výpis z katastru nemovitostí LV xxxxx, k.ú. xxxxxxxx ze dne xxxxxx (www.cuzk.cz)…

* + 1. Použitá literatura

Seznam použité literatury

…

Zákon č. 416/2009 Sb., Zákon o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury

Zákon č. 151/1997 Sb., Zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

* + 1. Místní šetření

Místní šetření proběhlo dne XX. XXX za účasti…

Věrohodnost zdrojů dat

Čerpal jsem data zejména z veřejných zdrojů a od Zadavatele. Věrohodnost dat jsem ověřoval v rámci dohledatelných veřejně dostupných zdrojů, hlavně v katastru nemovitostí.

Zdrojem dat o skutečném stavu byla oceňovaná Nemovitá věc, data o ní zjišťoval znalec osobně při místním šetření, což zaručuje věrohodnost. Zjištěná data nejsou/jsou v rozporu s údaji vedenými o ní v katastru nemovitostí. (V případě rozporu dat uvést v čem se liší.)

1. Nález

Popis postupu znalce při sběru nebo tvorbě dat

* + 1. Postup samotný

Nejprve byla získána data o obci a poloze Nemovité věci. Na základě těchto dat byla vyhledána data z prodejů obdobných Nemovitých věcí uvedených v katastru nemovitostí a z údajů poskytnutých realitními kancelářemi.

Data o oceňované Nemovité věci byla opatřena v rámci místního šetření a dále z údajů o ní uvedených v katastru nemovitostí.

Znalec dopisem obeslal účastníky místního šetření. Dne xxxxxxx proběhlo místní šetření za účasti xxxxxxxx. Nedostavili se XXXXXXXX. Na místním šetření byl identifikován pozemek, jeho příslušenství a využití, byla pořízena fotodokumentace.

* + 1. Data získaná o oceňované nemovité věci

Charakteristika obce:

Popis obec, ve které se daná nemovitost nachází. Občanská vybavenost obce, dopravní dostupnost atd.

Poloha Nemovité věci:

Přesné umístění oceňované nemovitosti. Vzdálenost od občanské vybavenosti, dopravní napojení, zastávka MHD, atd.

Vložit mapku umístění Nemovitosti:

Popis Nemovité věci:

Předmětem ocenění jsou následující pozemky zapsané na LV xxxxxxx v katastrálním území xxxxxxx, obec xxxxxxxx:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Par.č.** | **Výměra [m2]** | **Druh pozemku dle KN** | **Způsob využití** |
|  |  |  |  |
| **Celková výměra** |  |  |  |

Popis pozemku, přístup na pozemek, napojení na inženýrské sítě, využití pozemku, věcná břemena.

Katastrální mapa: Ortofomapa:

Vlastnické údaje:

Identifikace vlastníka Nemovité věci včetně spoluvlastnických údajů.

Informace o územním plánu:

Popis využití pozemku dle platného územního plánu.

Určení typu pozemku:

Určení, zda se jedná o pozemek stavební nebo nestavební.

Započitatelná výměra oceňované Nemovité věci:

Stanovení výměry pozemků, která bude oceňována. Jedná se o případy, kdy předmětem ocenění není celá výměra pozemku, ale pouze jeho část stanovená geometrickým plánem či jiným způsobem.

Rizika související s Nemovitou věcí:

Popis rizik.

* + 1. Stanovení výběru kritérií

Na základě popisu Nemovité věci byla stanovena tato kritéria srovnatelných nemovitých věcí:

|  |  |
| --- | --- |
| **Kritérium** | **Popis** |
| Časové hledisko | Např.2020-2023 |
| Typ transakce | Kupní smlouvy |
| Lokalita | Obec, kraj, katastrální území |
| Výměra pozemku (vliv výměry na cenu) | Např. 1000 m2 – 3 000 m2 |
| Přístupnost | Zpevněná/nezpevněná komunikace |
| Vybavenost pozemku | Rozsah inženýrských sítí |
| Využitelnost z hlediska územního plánu | Např. Plochy pro výrobu |
| Svažitost | Např. Rovinný pozemek |
| Ostatní vlivy | Další stavby na pozemku |

*\*Údaje uvedené v tabulce jsou pouze ilustrativní, vždy přizpůsobit konkrétní oceňované nemovitosti.*

* + 1. Výčet srovnatelných pozemků

Výběr byl provedený na základě výše uvedených kritérií v bodě 1.3. Stanovení výběru kritérií. Na základě vyhodnocení kritérií bylo nalezeno v katastru nemovitostí xx realizovaných transakcí.

Na základě výše uvedeného byly vybrány tyto pozemky (soubory pozemků):

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Popis** | **Par.č.** | **Katastrální území** | **Kupní smlouva ze dne** | **Číslo řízení** |
| Porovnávaný pozemek č.1 |  |  | xxxx. yyyyy. 2023 | V-MMMMM/2023-168 |
| Porovnávaný pozemek č.2 |  |  |  |  |
| Porovnávaný pozemek č.3 |  |  |  |  |
| Porovnávaný pozemek č.x |  |  |  |  |
| Porovnávaný pozemek č.xx |  |  |  |  |

Popis postupu při zpracování dat

Získaná data o oceňované Nemovité věci a srovnatelných nemovitých věcí byla zpracována do tabulek včetně ortofomap. U srovnatelných nemovitých věcí byly uvedeny též realizované ceny se souvisejícími údaji.

Výčet zpracovaných dat

|  |  |
| --- | --- |
| **Oceňovaný pozemek** | **Par. č. xxxxx, k. ú. xxxxxxxx** |
| **Kritérium** | **Popis** |
| Časové hledisko- ocenění k datu | Datum ocenění |
| Lokalita | Katastrální území, obec |
| Výměra pozemku | ……. m2 |
| Druh pozemku dle KN | Např. Ostatní plocha – jiná plocha |
| Přístupnost | Zpevněná/nezpevněná komunikace |
| Vybavenost pozemku | Vyjmenovat napojené IS, Bez inženýrských sítí |
| Využitelnost z hlediska územního plánu | Např. RS – plochy rekreace a sportu |
| Svažitost | Rovinný, velmi svažitý atd. |
| Ostatní vlivy | Např. beze staveb |
| Fotografie: |  |

|  |  |
| --- | --- |
| **Porovnávaný pozemek č.1** | **Par. č. xxxxx, k. ú, xxxxx** |
| **Kritérium** | **Popis** |
| Časové hledisko | Datum ocenění |
| Typ transakce | Katastrální území, obec |
| Lokalita | ……. m2 |
| Výměra pozemku | Např. Ostatní plocha – jiná plocha |
| Druh pozemku dle KN | Zpevněná/nezpevněná komunikace |
| Přístupnost | Vyjmenovat napojené IS, Bez inženýrských sítí |
| Vybavenost pozemku | Např. RS – plochy rekreace a sportu |
| Využitelnost z hlediska územního plánu | Rovinný, velmi svažitý, atd. |
| Svažitost | Např. beze staveb |
| Ostatní vlivy | **Např. stavba na pozemku** |
| Realizovaná cena | xxxxxxxxx Kč (smlouva kupní ze dne xxxxxxxx, číslo řízení V-………………) |
| DPH | Znalec sdělí, zdali cena v kupní smlouvě je s DPH nebo ne. |
| Realizovaná cena bez DPH | Znalec uvede cenu z kupní smlouvy bez DPH. |
| Ortofomapa, fotografie |  |

Tabulka vždy pro jeden srovnávaný vzorek.

Dále znalec pracuje s cenami bez DPH[[9]](#footnote-9).

1. Posudek

Popis postupu při analýze dat pro určení ceny obvyklé

Dle ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů, se obvyklou cenou pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Dle výše uvedené definice je ocenění nemovité věci provedeno porovnávacím způsobem k datu ocenění.

Pro analýzu byl použit porovnávací způsob. Vzhledem k druhu nemovité věci byla určena základní jednotka 1 m2 výměry pozemku. Pro porovnání byly vybrány parametry, které mají významný vliv na cenu nemovité věci. Výsledkem porovnávací analýzy byly určeny rozdíly dat mezi parametry oceňované věci a srovnatelných nemovitých věcí.

Zohledněna jsou následující kritéria.

**Časové hledisko – k**orekce ceny z důvodu změny cenové hladiny mezi datem ocenění a zjištěným datem transakce převodu porovnávané nemovitosti.

**Lokalita** – tento parametr vyjadřuje rozdíly mezi kvalitou/atraktivitou jednotlivých lokalit, vyjadřuje, zda jsou oceňované nemovitosti umístěny na výhodnějším nebo méně výhodném místě.

**Výměra pozemku** – tento koeficient vyjadřuje úměru mezi velikostí výměry pozemku a jednotkové ceny za m2. Jednotková cena závisí na míře využitelnosti pozemku.

**Přístupnost –** zohledňuje skutečnost, zda je pozemek přístupný po zpevněné komunikaci či nikoliv.

**Vybavenost pozemku** – koeficient zohledňuje, zda a v jakém rozsahu je pozemek napojený na inženýrské sítě, popřípadě možnost napojení na tyto sítě.

**Využitelnost z hlediska územního plánu** – koeficient zohledňuje, jaká je možná výstavba na pozemku dle ÚP a v jakém rozsahu.

**Svažitost –** zohledňuje skutečnost, jak sklon pozemku ovlivňuje jeho využití.

**Další vlivy** – zahrnuje další vlivy neobsažené v kritériích výše.

Tato kritéria korigují rozdíly mezi porovnávanými nemovitostmi a oceňovaným objektem.

Odhadované hodnoty koeficientů (parametrů) vychází z toho, zda oceňované nemovitosti jsou v určitých vlastnostech lepší, horší či srovnatelné. Jedná se o subjektivní odhad znalce vycházející z jednotlivých nabídek a podložený praxí a zkušenostmi. Pokud je porovnávaný objekt v dané vlastnosti horší, je koeficientu přiřazena hodnota vyšší než 1 (vyjádřeno v % se znaménkem „+“), pokud je lepší, hodnota nižší než 1 (vyjádřeno v % se znaménkem „-„) a pokud je srovnatelný, je přiřazena hodnota koeficientu 1 („0%“).

Určení korekcí dle parametrů s významným podílem na ceně pozemku určené znalcem pro srovnávací analýzu:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Určení korekcí** | **Parametr** | **Porovnávaný pozemek č.1** |
| **Kritéria** |
| Časové hledisko | 1,48 | Datum transakce |
| Lokalita | 1,00 | Katastrální území, obec |
| Výměra pozemku | 0,96 | Menší/větší |
| Přístupnost | 1,00 | Zpevněná/nezpevněná komunikace |
| Vybavenost pozemku | 1,00 | Např. bez sítí |
| Využitelnost z hlediska územního plánu | 1,00 | Např. R - rekreace, obdobná |
| Svažitost | 1,00 | Např. rovinný, obdobná |
| Ostatní vlivy | 1,10 | Např. bez stavby |
| **Celková korekce** | 1,56 | K= P1\*P2\*….... |

*\*Údaje uvedené v tabulce jsou pouze ilustrativní, vždy přizpůsobit konkrétní oceňované nemovitosti.*

Tabulka vždy pro každý srovnávaný vzorek.

**Pokud nelze stanovit cenu obvyklou znalec stanoví cenu zjištěnou. V tom případě bude kapitola 1. vypadat následovně:**

* 1. Popis postupu při analýze dat pro určení ceny zjištěné

Určení oceňovacího předpisu, dle kterého bude nemovitost oceňována.

Ocenění je provedeno dle platné vyhlášky.

Výsledky analýzy dat

Pro určení ceny obvyklé:

Jednotkové ceny srovnatelných nemovitých věcí byly na základě výsledků analýzy upraveny celkovou korekcí:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Pozemek par.č.xxxx** | **Porovnávaný pozemek č. 1** | **Porovnávaný pozemek č. 2** | **Porovnávaný pozemek č. 3** | **Porovnávaný pozemek č. x** | **Porovnávaný pozemek č. x** |
| Sjednaná cena Kč | 1 161 900 | 2 000 000 | 1 500 000 | 2 000 000 | 1 644 800 |
| Výměra pozemku m2 | 1 291,00 | 2 715,00 | 1 875,00 | 1 640,00 | 1 248,00 |
| Cena za 1 m2 (Kč/m2) | 900,00 | 736,65 | 800,00 | 1 219,51 | 1 317,95 |
| Celková korekce | 1,56 | 1,50 | 1,25 | 0,62 | 0,84 |
| Upravená jednotková cena Kč/m2 | 1 404,00 | 1 104,97 | 1 000,00 | 756,10 | 1 107,08 |
| **Vyhodnocení souboru upravených jednotkových cen** | | | | |  |
| Postup výpočtu | cena stanovena aritmetickým průměrem/mediánem, … | | | |  |
| Určená upravená cena Kč/m2 | 1 074,43 | | | |  |
| Výměra oceňovaného pozemku m2 | 2647 | | | |  |
| **Obvyklá cena Kč** | **2 844 015** | | | |  |

*\*Údaje uvedené v tabulce jsou pouze ilustrativní, vždy přizpůsobit konkrétní oceňované nemovitosti.*

Případně variantně pro určení ceny zjištěné, pokud cenu obvyklou nelze stanovit:

Tabulka ocenění ceny zjištěné.

|  |  |
| --- | --- |
| **Zjištěná cena Kč** | **xxxxxxxxxx** |

Cena zjištěná v souladu s názorem Ministerstva financí ČR neobsahuje DPH[[10]](#footnote-10).

1. odůvodnění

Interpretace výsledků analýzy pro určení ceny obvyklé

Výběr porovnávaných pozemků byl proveden na základě určených kritérií.

Pro určení ceny obvyklé předmětné Nemovité věci byl použitý porovnávací způsob. Porovnával jsem s xx vzorky. Zohlednili jsme cenotvorné faktory v rámci korekcí, včetně jejich zdůvodnění.

Další popis odůvodnění.

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

Silné stránky nemovité věci:

Popis silných stránek porovnávané Nemovité věci.

Slabé stránky nemovité věci:

Popis slabých stránek porovnávané Nemovité věci.

Nebo pokud nelze stanovit cenu obvyklou, je stanovena cena zjištěná:

* 1. Interpretace výsledků analýzy pro určení ceny zjištěné:

Při ocenění Nemovité věci jsem vycházel z dikce §2 zákona č. 151/1997 Sb., Zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) v platném znění, a z ustanovení § XXXXXX vyhlášky č. 441/2013 Sb., Vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) v platném znění. Zjištěná cena je vyšší (nižší) o XXXXXXX Kč než cena obvyklá.

Kontrola postupu znalce

Pro určení ceny obvyklé:

1. Výběr zdroje dat – zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze (katastr nemovitostí) a výpisy z katastru nemovitostí
2. Sběr nebo tvorba dat – vytvořená data o Nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze
3. Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy
4. Analýza dat a formulace jejích výsledků – na základě analýzy byly stanoveny korekce, které byly východiskem pro určení ceny obvyklé
5. Interpretace výsledků analýzy dat – na jejím základě byla určena cena obvyklá

Nebo pro určení ceny zjištěné:

1. Výběr zdroje dat – zdrojem dat bylo místní šetření, výpis z katastru nemovitostí a oceňovací předpisy
2. Sběr nebo tvorba dat vzhledem k oceňovacím předpisům – vytvořená data jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a oceňovacím předpisům
3. Zpracování dat vychází z oceňovacích předpisů
4. Analýza dat a formulace jejích výsledků dle oceňovacích předpisů
5. Interpretace výsledků analýzy dat – na jejím základě byla určená ceny zjištěná
6. Závěr

Zadaná odborná otázka:

*„Stanovit cenu obvyklou[[11]](#footnote-11) Nemovité věci* (pozemků nebo staveb včetně všech jejich součástí a příslušenství) *– pozemků par.č. xxxxxxxxxx, zapsaných na LV xxxxxxxxx v katastrálním území xxxx, obec xxxxxx, v souladu se zákonem č.416/2009 Sb., o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury dle skutečného stavu k datu ocenění. Znalec nepřihlédne k zhodnocení nebo znehodnocení Nemovité věci v souvislosti s tím, že je Nemovitá věc určená k uskutečnění stavby dopravní infrastruktury. Znalec také nepřihlédne při ocenění k navýšení obvyklé ceny jiného pozemku nebo stavby koeficienty (8 nebo 1,5) dle zákona č.416/2009 Sb.*

*Pokud nelze stanovit cenu obvyklou, znalec zdůvodní, proč nelze cenu obvyklou stanovit a stanoví cenu zjištěnou:*

*„Stanovit cenu zjištěnou[[12]](#footnote-12) Nemovité věci* (pozemků nebo staveb včetně všech jejich součástí a příslušenství) *– pozemků par.č. xxxxxxxxxx, zapsaných na LV xxxxxxxxx v katastrálním území xxxx, obec xxxxxx, v souladu se zákonem č.416/2009 Sb., o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury dle skutečného stavu k datu ocenění. Znalec nepřihlédne ke zhodnocení nebo znehodnocení Nemovité věci v souvislosti s tím, že je Nemovitá věc určená k uskutečnění stavby dopravní infrastruktury. Znalec také nepřihlédne při ocenění k navýšení obvyklé ceny jiného pozemku nebo stavby koeficienty (8 nebo 1,5) dle zákona 416/2009 Sb.*

Odpověď na zadanou odbornou otázku:

Cena obvyklá souboru nemovitých věcí (pozemků nebo staveb včetně všech jejich součástí a příslušenství) - pozemků par.č. xxxxxxxxxx, zapsáno na LV xxxxxxxx v katastrálním území xxxx, obec xxxxxx, v souladu se zákonem č.416/2009 Sb. ve stavu ke dni xxxxxxxx je stanovena ve výši

**xxxxxxxxxxxxx,- Kč**

(slovy: xxxxxxxxxxxxx Kč).

NEBO = pokud nelze stanovit cenu obvyklou, stanoví znalec cenu zjištěnou.

Cena zjištěná souboru nemovitých věcí (pozemků nebo staveb včetně všech jejich součástí a příslušenství) - pozemků par.č. xxxxxxxxxx, zapsaných na LV xxxxxxx v katastrálním území xxxx, obec xxxxxx, v souladu se zákonem č.416/2009 Sb. ve stavu ke dni xxxxxxxxx je stanovena ve výši

**xxxxxxxxxxxxx,- Kč**

(slovy: xxxxxxxxxxxxx Kč)

Přesnost závěrů

Znalec okomentuje přesnost závěrů a přesnost používaných metod.

Např. Určující metoda pro výpočet ceny zjištěné je XXXXXXXXXXXXXXXXXXX. I v rámci této metody znalec uplatňuje svůj úsudek v případě rozpětí některých koeficientů. Proto i pro tuto metodu platí, co je uvedeno výše pro metodu porovnávací.

1. Přílohy
2. Objednávka č.xxxxxx
3. Výpis z katastru nemovitostí
4. Kopie katastrální mapy
5. Fotodokumentace – technická specifikace kvality fotek (rozlišení minimálně 150dpi nebo 1 500 px na kratší straně)
6. Další přílohy
7. Náležitosti poslední strany posudku

Nepřibral/přibral jsme konzultanta. Byla/nebyla sjednána smluvní odměna před započetím prací.

1. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců Ministerstvem spravedlnosti České republiky pro obor Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí.

Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem xxx/xxx.

Prohlášení o uvědomění si následků vědomě nepravdivého posudku

Prohlašuji, že jsem si vědom následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku ve smyslu ustanovení § 127a) zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád v platném znění.

V Praze dne: xx.x.2025

Podpis

Otisk znalecké pečeti:

1. Obvyklá cena dle § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb. [↑](#footnote-ref-1)
2. Cena zjištěná dle § 2, odst. 7 zákona č. 151/1997 Sb. [↑](#footnote-ref-2)
3. Ve smyslu nemovitá věc může být dále v textu bez rozdílu smyslu používán pojem nemovitý majetek nebo nemovitost. [↑](#footnote-ref-3)
4. Obvyklá cena dle § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb. [↑](#footnote-ref-4)
5. Cena zjištěná dle § 2, odst. 7 zákona č. 151/1997 Sb. [↑](#footnote-ref-5)
6. Obvyklá cena dle § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb. [↑](#footnote-ref-6)
7. Cena zjištěná dle § 2, odst. 7 zákona č. 151/1997 Sb. [↑](#footnote-ref-7)
8. Cena pozemku nebo stavby se určuje vždy nejdříve ke dni a) odeslání návrhu kupní smlouvy, nebo b) nabytí právní moci rozhodnutí, kterým se záměr povoluje v územním řízení ……. – v podrobnostech viz § 3b, odst. 3 zákona 416/2009 Sb. [↑](#footnote-ref-8)
9. *https://www.mfcr.cz/cs/kontrola-aregulace/*

   *ocenovani-majetku/komentare-a-stanoviska/odpovedi-na-casto-kladene-otazky-k-dphp-*

   46265) [↑](#footnote-ref-9)
10. https://www.mfcr.cz/cs/kontrola-aregulace/

    ocenovani-majetku/komentare-a-stanoviska/odpovedi-na-casto-kladene-otazky-k-dphp-

    46265) [↑](#footnote-ref-10)
11. Obvyklá cena dle § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb. [↑](#footnote-ref-11)
12. Cena zjištěná dle § 2, odst. 7 zákona č. 151/1997 Sb. [↑](#footnote-ref-12)