

ZNALECKÝ POSUDEK²

ČÍSLO POLOŽKY:³ 1/2021⁴

ZNALEC:⁵ Ing. Jiří Nováček
Sezemínská 2152, 155 00 Praha 5
IČO: 02994933

OBOR/ODVĚTVÍ/SPECIALIZACE:⁶ Obor Ekonomika / odvětví
Oceňování nemovitých věcí

ZADAVATEL:⁷ Pavel Andrlé
Štěpánková 776, 266 01 Beroun

ČÍSLO JEDNACÍ:⁸ Neuvedeno

PŘEDMĚT:⁹ Ocenění bytové jednotky

ČÍSLO VYHOTOVENÍ:¹⁰ 1/3

DATUM:¹¹ 30. 1. 2021

POČET STRAN:¹² 24

SEZNAM KAPITOL / OBSAH¹³ SEZNAM PŘÍLOH / ÚDAJ, ŽE PŘÍLOHY NEJSOU¹⁴

Příloha č. 1 — výpis z katastru nemovitostí

Příloha č. 2 — snímek z katastrální mapy

Příloha č. 3 — fotodokumentace

Příloha č. 4 — mapa oblasti, ortofotomapa, cenová mapa stavebních pozemků

- 1 § 28 odst. 2 písm. a) zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech (dále jen „ZZ“); § 39 vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti (dále jen „ZV“).
- 2 § 39 odst. 1 písm. c) ZV; též: „**Dodatek ke znaleckému posudku č. položky**“ [srov. § 39 odst. 1 písm. c) ZV] a „**Znalecký posudek revizní**“, který vyžaduje uvést na titulní straně **též číslo položky** evidence posudků přezkoumávaného znaleckého posudku (srov. § 51 ZV).
- 3 § 39 odst. 1 písm. c) ZV – míněno číslo položky v evidenci znaleckých posudků (srov. § 39 odst. 4 ZV; § 60 a Příloha č. 2 ZV).
- 4 § 60 ZV, Příloha č. 2 ZV.
- 5 § 39 odst. 1 písm. a) ZV, § 39 odst. 4 ZV; též „Znalecká kancelář“ nebo „Znalecký ústav“ nutno podle § 39 odst. 4 ZV zapsat ve formátu do evidence znaleckých posudků uvedeném v Příloze č. 2 ZV; (srov. § 60, 61 ZV).
- 6 § 39 odst. 1 písm. e) ZV - podle § 39 odst. 4 ZV nutno zapsat ve formátu evidence znaleckých posudků uvedeném v Příloze č. 2 ZV.
- 7 § 39 odst. 1 písm. a) ZV - podle § 39 odst. 4 ZV nutno zapsat ve formátu evidence znaleckých posudků uvedeném v Příloze č. 2 ZV.
- 8 § 39 odst. 1 písm. b) ZV - pokud je zadavatelem orgán veřejné moci a sdělil je znalci; podle § 39 odst. 4 ZV nutno zapsat ve formátu evidence znaleckých posudků uvedeném v Příloze č. 2 ZV.
- 9 § 39 odst. 1 písm. d) ZV.
- 10 § 39 odst. 1 písm. f) ZV – pokud se posudek podává v listinné podobě.
- 11 § 39 odst. 1 písm. g) ZV.
- 12 § 39 odst. 2 ZV – nepovinný údaj, který se případně uvádí jako rozsah textu vč. příloh.
- 13 § 43 odst. 1 ZV – nepovinný údaj – lze uvést seznam kapitol, grafů a zkratk – seznam kapitol je povinný, pokud je to nutné k zajištění přehlednosti.
- 14 § 43 odst. 2 ZV – povinný údaj; v případě, že je posudek bez příloh, je třeba tuto skutečnost explicitně uvést.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU¹⁵

1.1. ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE¹⁶

Určete obvyklou cenu bytové jednotky č. XXX/ZZ včetně podílu na společných částech domu a pozemku, v k. ú. Háje, obec Praha, okres hlavní město Praha, a to dle oceňovacích předpisů k datu 1. 11. 2020.

1.2. ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU¹⁷

Znalecký posudek bude použit pro vypořádání dědictví po zůstaviteli.

1.3. SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRU POSUDKU¹⁸

Bytová jednotka je užívána v souladu s jejím určením, žádná její rekonstrukce nebyla provedena.

2. VÝČET PODKLADŮ¹⁹

2.1. POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT²⁰

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 prodejkách srovnatelných bytových jednotek
- Informací od zadavatele
- Místního šetření

2.2. VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS²¹

- Výpis z katastru nemovitostí LV CCCC ze dne 5. 1. 2021, vyhotovený dálkovým přístupem (viz příloha č.1)
- Výpis z katastru nemovitostí LV DDDD ze dne 5. 1. 2021, vyhotovený dálkovým přístupem (viz příloha č. 1)
- Snímek z katastrální mapy ze dne 5. 1. 2021, vyhotovená dálkovým přístupem (viz příloha č. 2)
- Bytová jednotka č. XXX/ZZ, bytový dům č. XXX v k. ú. Háje – místní šetření konané dne 5. 1. 2021 za účasti znalce a zadavatele, ostatní dědici se nedostavili
- Kupní smlouva o převodu vlastnictví bytové jednotky č. XXX/ZZ, spoluvlastnického podílu na společných částech domu a spoluvlastnického podílu k pozemku, ze dne 25. 11. 2012, získaná od zadavatele posudku
- Úmrtí list - zapsán v knize úmrtí matričního úřadu na Městském úřadu Beroun, ve svazku II/59, roč. 2020, strana/list 162, poř. č. 345, ze dne 10. 11. 2020, získaný od zadavatele posudku
- Archivy realitních kanceláří o prodejkách srovnatelných bytových jednotek poskytnutých realitními kancelářemi Ing. Zdeněk Farný, Buková 2520, Praha 3; Certisimo, s. r. o., Jeremiášova 2214, Praha 5

15 § 28 odst. 2 písm. b) ZZ; § 40 ZV.

16 § 40 odst. 1 písm. a) ZV.

17 § 40 odst. 1 písm. b) ZV.

18 § 40 odst. 1 písm. c); § 40 odst. 2 ZV – nutno uvést i fakt, že zadavatel žádné skutečnosti znalci nesdělil.

19 § 28 odst. 2 písm. c) ZZ; § 41 odst. 1 ZV; též v souladu s postupy, upravenými procesními předpisy [§ 107 odst. 1 a 2 zákona č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním (trestní řád), § 127 odst. 4 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád (dále jen „o.s.ř.“)].

20 § 41 odst. 1 ZV - pro každou disciplínu je klíčové správně vymezit a rozlišit sebraná/vytvořená (primární) data (cenové údaje, dokumenty, audio, video nahrávky, rozhovor, software, vzorky tkání, artefakty...), tedy to, co musí mít svůj zdroj, a též data zpracovaná tedy to, co bude analyzováno za účelem dosažení výsledků. Data je třeba vyjasnit vždy s ohledem na zadanou odbornou otázku, která je formulací cíle daného znaleckého zkoumání. Některé disciplíny (jako např. chemie, soudní lékařství apod.) analyzují velmi rozmanité druhy dat. Jiné obory se úzce specializují pouze na jeden typ dat (např. fonetika).

21 § 41 odst. 1 ZV.

- Malý lexikon obcí ČR 2020, databáze o počtu obyvatel k roku 2020 (údaje staženy z internetu)
- Údaje z katastru nemovitostí o sjednaných (realizovaných) cenách (z kupních smluv stažených z internetu) a informace z RÚIAN /registru územní identifikace, adres a nemovitostí/(technicko - ekonomické atributy staženy z internetu)
- Mapa oblasti, ortofomapa a cenová mapa stavebních pozemků hlavního města Prahy (viz příloha č. 4)

2.3. VĚROHODNOST ZDROJE DAT²²

Zdrojem dat o skutečném stavu byla oceňovaná nemovitá věc, data o ní zjišťoval znalec osobně při místním šetření, což zaručuje věrohodnost. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými o ní v katastru nemovitostí.

3. NÁLEZ²³

3.1. POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT²⁴

3.1.1 POSTUP SAMOTNÝ

Nejprve byla získávána data o obci a poloze nemovité věci. Na základě těchto dat byla vyhledána data z prodejů obdobných nemovitých věcí.

Data o oceňované nemovité věci byla opatřena v rámci místního šetření (tj. např. druhu a účelu užití oceňované nemovité věci, výměry, stavebně technického stavu a vybavení) a dále z údajů o ní uvedených v katastru nemovitostí.

Místní šetření proběhlo dne 5. 1. 2021 za účasti znalce a zadavatele, ostatní dědici se nedostavili. Na místním šetření byly zkontrolovány a přeměřeny výměry jednotlivých místností, popsány konstrukce a vybavení.

3.1.2 DATA ZÍSKANÁ O OCEŇOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI

Charakteristika obce:

Hl. m. Praha má 1 324 277 obyvatel (viz Malý lexikon obcí ČR 2020). Je největším průmyslovým, dopravním, kulturním, školským, zdravotnickým centrem a dopravní křižovatkou státu (železniční uzel, křižovatka silnic a dálnic, mezinárodní letiště Ruzyně a říční přístav).

Městská část Praha 11 je tvořena katastrálními územími Chodov a Háje, leží na území městského obvodu Praha 4. Praha 11 je od centra Prahy vzdálena asi 8 km jihovýchodním směrem a je jedním z nejhustěji zalidněných míst v Čechách. Velkou část území městské části zaujímají sídliště Jižní Město I. a Jižní Město II. Háje jsou čtvrtí a katastrálním územím situovaným na východě městské části Praha 11.

Poloha nemovité věci:

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. XXX/ZZ v k.ú. Háje včetně příslušných podílů v typovém bytovém domě (Anny Drábíkové XXX), který je situován severozápadním směrem ve vzdálenosti přibližně 330 m od pošty (Opatovská 874) na Praze 4. Okna místností oceňované jednotky jsou orientována na západ. Dopravní spojení je možné prostřednictvím MHD – nejbližší stanice autobusu Poliklinika Háje je ve vzdálenosti přibližně 90 m, stanice metra Háje cca 270 m. V místě je úplná občanská vybavenost. U domu a jeho okolí jsou omezené parkovací možnosti. V blízkosti se nachází mateřská a základní škola, obchodní centrum Háje, restaurace, zdravotní středisko Palas Athéna aj.

Oceňovaná bytová jednotka č. XXX/ZZ v k. ú. Háje se nachází v devátém nadzemním podlaží typového bytového domu, který má dvanáct nadzemních a jedno podzemní podlaží.

22 § 41 odst. 1 ZV – uvádí se pouze v případě, že nebylo možné ověřit věrohodnost zdroje dat. Znalec přitom ovšem nesmí posuzovat právní otázky, jako jsou např. věrohodnost svědka a jeho výpovědi, vinu atd.

23 § 28 odst. 2 ZZ.

24 § 41 odst. 2 ZV.

Popis bytového domu:

Bytový dům je založen na základových prvcích. Konstrukční systém montovaný z dílců betonových plošných, obvodové stěny s kontaktním zateplením. Stropy panelové. Střecha plochá, krytina živičná. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Úpravy vnitřních povrchů vápenné štukové omítky a tapety, úpravy vnějších povrchů strukturované omítky. Vnitřní obkladačky keramické. Schodiště schodnicové, povrch stupňů keramická dlažba. Vstupní dveře do bytů jsou protipožární, některé bezpečnostní. Vnitřní dveře hladké a plastové. Okna plastová. Podlahy plovoucí, PVC, koberec a keramická dlažba. Vytápění bytových jednotek je dálkové. Elektroinstalace v bytovém domě světelná a motorová. Osazen bleskosvod. Rozvod teplé a studené vody v plastu nebo v ocelových pozinkovaných trubkách, kanalizace v plastu. Vnitřní plynovod v ocelových černých trubkách a v mědi. Ohřev vody centrální. Vybavení kuchyní kuchyňské linky s elektrickými, plynovými a kombinovanými sporáky. Vnitřní hygienické vybavení umyvadlo, sprchový kout, vana a WC mísa. V objektu jsou požární hydranty a dva výtahy o nosnosti 1000 kg a 500 kg. Ostatní vybavení rozvod domovního a veřejného telefonu, digestoř, rozvod antény, vestavěné skříně, nucené odvětrání příslušných prostorů, na některých oknech žaluzie. Instalační jádra zděná a montovaná. V celém prvním nadzemním podlaží bytového domu jsou pronajímáné nebytové prostory. Stavba napojena přípojkami na veřejné inženýrské sítě (tj. vodovod, kanalizace, elektro, plynovod, dálkové topení).

Popis bytové jednotky:

Bytová jednotka č. XXX/ZZ v k. ú. Háje, s příslušenstvím má dispozici 2+kk/L. Konstrukční systém montovaný z dílců betonových plošných, obvodové stěny s kontaktním zateplením. Stropy panelové. Úpravy vnitřních povrchů vápenné štukové omítky, úpravy vnějších povrchů strukturované omítky. Vnitřní obkladačky keramické v kuchyňském koutě a koupelně. Vnitřní dveře plně. Okna plastová. Podlahy PVC, koberec a keramická dlažba. Vytápění bytové jednotky je dálkové. Elektroinstalace v bytovém domě světelná a motorová. Rozvod teplé a studené vody v ocelových pozinkovaných trubkách, kanalizace v plastu. Vnitřní plynovod v ocelových černých trubkách. Ohřev vody centrální. Vybavení kuchyně kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči. Vnitřní hygienické vybavení umyvadlo, vana a WC mísa. Ostatní vybavení rozvod domácího a veřejného telefonu, digestoř, rozvod antény - internet, nucené odvětrání příslušných prostorů, vestavěné skříně, EPS. Instalační jádro montované.

Dispoziční řešení:

Výměry jednotlivých místností a související údaje dle kupní smlouvy, ze dne 25. 11. 2012

Pokoj I. + kuchyňský kout	19,91 m ²
Předsíň	6,51 m ²
Pokoj II.	12,06 m ²
WC	0,89 m ²
Koupelna	2,18 m ²
Lodžie	6,96 m ²

Dále k bytové jednotce patří spoluvlastnický podíl na společných částech domu čp. XXX, XXY, XXZ a pozemku (parc. č. 613/1, 613/2, 615 v k. ú. Háje) o velikosti 416/165752.

Popis technického stavu bytové jednotky:

Oceňovaná bytová jednotka je vcelku v dobrém stavebně technickém stavu. Bytový dům je udržovaný.

Standard vybavení nemovité věci:

Bytová jednotka má standardní vybavení, které je specifikováno v jejím popisu.

Soulad skutečného způsobu využití s právním stavem nemovité věci:

Bytová jednotka je řádně zapsána do katastru nemovitostí, skutečné užívání jednotky není v rozporu s její kolaudací.

Základní popis pozemků:

parc. č. 613/1	zastavěná plocha a nádvoří	výměra 767 m ²
parc. č. 613/2	zastavěná plocha a nádvoří	výměra 853 m ²
parc. č. 615	zastavěná plocha a nádvoří	výměra 751 m ²

v k. ú. Háje, spoluvlastnický podíl činí 416/165752

Pozemky parc. č. 613/1, 613/2, 615 jsou zastavěné bytovými domy č. p. XXX, XXY, XXZ, které jsou napojeny přípojkami na veřejné inženýrské sítě (tj. vodovod, kanalizace, elektro, plynovod, dálkové topení). K nemovité věci je zajištěn po právní stránce bezproblémový přístup.

Započitatelná podlahová plocha oceňované bytové jednotky:

V rámci místního šetření bylo zjištěno, že dispozice bytové jednotky odpovídá předložené kupní smlouvě ze dne 25. 11. 2012, žádné rozšíření bytové jednotky nebylo zjištěno. Započitatelná podlahová plocha oceňované bytové jednotky činí 41,55 m².

Rizika související s nemovitou věcí:

Žádná

3.1.3 STANOVENÍ KRITÉRIÍ VÝBĚRU

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

Kritérium	Popis
Časové hledisko	6 měsíců předcházející datu 01. 11. 2020
Lokalita	Praha 4
Velikost objektu (výměra podlahové plochy)	38 m ² - 45 m ²
Provedení a vybavení (stavby a bytové jednotky)	2+kk/L s příslušenstvím
Celkový stavebně-technický stav	Dobrý a velmi dobrý
Pozemek	Obdobná výměra
Další vlivy	8. až 10. NP s výtahy (nikoli poslední)

3.1.4 VÝČET SROVNATELNÝCH BYTOVÝCH JEDNOTEK

Výběr byl provedený na základě těchto kritérií: Časové hledisko, lokalita, velikost objektu, provedení a vybavení, celkový stavebně-technický stav, vliv pozemku a další vlivy.

Na základě vyhodnocení kritérií bylo nalezeno v katastru nemovitostí deset realizovaných transakcí.

Prodeje, u kterých nebylo možné dohledat stanovená kritéria, byly vyřazeny.

Na základě výše uvedeného byly vybrány tři bytové jednotky:

Porovnávaná jednotka č. 1	Bytová jednotka XXX/GG, v k.ú. Háje, obec Praha, okres hl. m. Praha; Anny Drabíkové XXX, Praha 4
Porovnávaná jednotka č. 2	Bytová jednotka YYY/HH, v k.ú. Háje, obec Praha, okres hl. m. Praha; Kosmická YYY, Praha 4
Porovnávaná jednotka č. 3	Bytová jednotka SSS/KK, v k.ú. Háje, obec Praha, okres hl. m. Praha; Hviezdoslavova SSS, Praha 4

3.2. POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT²⁵

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

3.3. VÝČET ZPRACOVANÝCH DAT²⁶

Oceňovaná bytová jednotka Adresa	XXX/ZZ v k. ú. Háje, obec Praha, okres hl. m. Praha, Anny Drabíkové XXX, Praha 4
Kritéria	Popis
Časové hledisko	—
Lokalita	Praha 4
Velikost objektu	41,55 m ²
Provedení a vybavení	2+kk/L s příslušenstvím
Celkový stavebně-technický stav	Dobrý
Pozemek	Obdobná výměra
Další vlivy	9. NP s výtahy
Popis vybavení	Konstrukční systém montovaný z dílců betonových plošných, obvodové stěny s kontaktním zateplením. Stropy panelové. Úpravy vnitřních povrchů vápenné štukové omítky, úpravy vnějších povrchů strukturované omítky. Vnitřní obkladačky keramické v kuchyňském koutě a koupelně. Vnitřní dveře plné. Okna plastová. Podlahy PVC, koberec a keramická dlažba. Vytápění bytové jednotky je dálkové. Elektroinstalace v bytovém domě světelná a motorová. Rozvod teplé a studené vody v ocelových pozinkovaných trubkách, kanalizace v plastu. Vnitřní plynovod v ocelových černých trubkách. Ohřev vody centrální. Vybavení kuchyně kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči. Vnitřní hygienické vybavení umyvadlo, vana a WC mísa. Ostatní vybavení rozvod domácího a veřejného telefonu, digestoř, rozvod antény - internet, nucené odvětrání příslušných prostorů, vestavěné skříně, EPS. Instalační jádro montované.
Fotografie	

Porovnávaná jednotka č. 1 Adresa	XXX/GG, v k.ú. Háje, obec Praha, okres hl. m. Praha, Anny Drabíkové XXX, Praha 4
Kritéria	Popis
Časové hledisko	10. 10. 2020
Lokalita	Praha 4
Velikost objektu	41,40 m ²
Provedení a vybavení	2+kk/L s příslušenstvím
Celkový stavebně-technický stav	Dobrý
Pozemek	Obdobná výměra
Další vlivy	8. NP s výtahy
Popis vybavení	Konstrukční systém montovaný z dílců betonových plošných, obvodové stěny s kontaktním zateplením. Stropy panelové. Úpravy vnitřních povrchů vápenné štukové omítky, úpravy vnějších povrchů strukturované omítky. Vnitřní obkladačky keramické. Vnitřní dveře foliované. Okna plastová. Podlahy plovoucí-lamino, PVC a keramická dlažba. Vytápění bytové jednotky je ústřední. Elektroinstalace v bytovém domě světelná a motorová. Rozvod teplé a studené vody v ocelových pozinkovaných trubkách, kanalizace v plastu. Vnitřní plynovod v ocelových černých trubkách. Ohřev vody centrální. Vybavení kuchyně kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči. Vnitřní hygienické vybavení umyvadlo, sprchový kout a WC mísa. Ostatní vybavení rozvod domácího a veřejného telefonu, digestoř, rozvod antény-internet, nucené odvětrání příslušných prostorů, vestavěné skříňe. Instalační jádro montované.
Realizovaná cena	3 300 000,- Kč (smlouva kupní ze dne 2. 10. 2020, právní účinky vkladu ke dni 10. 10. 2020, číslo řízení V-LLLLL/2020-101)
Fotografie	

Porovnávaná jednotka č. 2 Adresa	YYY/HH, v k.ú. Háje, obec Praha, okres hl. m. Praha, Kosmická YYY, Praha 4
Kritéria	Popis
Časové hledisko	27. 09. 2020
Lokalita	Praha 4
Velikost objektu	38,10 m ²
Provedení a vybavení	2+kk/L s příslušenstvím
Celkový stavebně-technický stav	Velmi dobrý
Pozemek	Obdobná výměra
Další vlivy	9. NP s výtahem
Popis vybavení	Konstrukční systém montovaný z dílců betonových plošných, obvodové stěny s kontaktním zateplením. Stropy panelové. Úpravy vnitřních povrchů vápenné štukové omítky, úpravy vnějších povrchů strukturované omítky. Vnitřní obkladačky keramické. Vnitřní dveře hladké. Okna plastová. Podlahy plovoucí - vinyl a keramická dlažba. Vytápění bytové jednotky je ústřední. Elektroinstalace v bytovém domě světelná a motorová. Rozvod teplé a studené vody i kanalizace v plastu. Vnitřní plynovod v ocelových černých trubkách. Ohřev vody centrální. Vybavení kuchyně kuchyňská linka včetně vestavěných spotřebičů. Vnitřní hygienické vybavení umyvadlo, sprchový kout a WC mísa. Ostatní vybavení rozvod domácího a veřejného telefonu, digestoř, rozvod antény-internet, nucené odvětrání příslušných prostorů, vestavěné skříně. Instalační jádro montované.
Realizovaná cena	3 100 000,- Kč (smlouva kupní ze dne 20. 9. 2020, právní účinky vkladu ke dni 27. 9. 2020, číslo řízení V-MMMMM/2020-101)
Fotografie	

Porovnávaná jednotka č. 3 Adresa	SSS/KK, v k.ú. Háje, obec Praha, okres hl. m. Praha, Hviezdoslavova SSS, Praha 4
Kritéria	Popis
Časové hledisko	29. 10. 2020
Lokalita	Praha 4
Velikost objektu	42,10 m ²
Provedení a vybavení	2+kk/L s příslušenstvím
Celkový stavebně-technický stav	Velmi dobrý
Pozemek	Obdobná výměra
Další vlivy	9. NP s výtahem
Popis vybavení	Konstrukční systém montovaný z dílců betonových plošných, obvodové stěny s kontaktním zateplením. Stropy panelové. Úpravy vnitřních povrchů vápenné štukové omítky, úpravy vnějších povrchů strukturované omítky. Vnitřní obkladačky keramické. Vnitřní dveře foliované. Okna plastová. Podlahy plovoucí - lamino a keramická dlažba. Vytápění bytové jednotky je ústřední. Elektroinstalace v bytovém domě světelná a motorová. Rozvod teplé a studené vody v plastových trubkách, kanalizace v plastu. Vnitřní plynovod v ocelových černých trubkách. Ohřev vody centrální. Vybavení kuchyně kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči. Vnitřní hygienické vybavení umyvadlo, sprchový kout a WC mísa. Ostatní vybavení rozvod domácího a veřejného telefonu, digestoř, rozvod antény-internet, nucené odvětrání příslušných prostorů, vestavěné skříně. Instalační jádro montované.
Realizovaná cena	3 450 000,- Kč (smlouva kupní ze dne 22. 10. 2020, právní účinky vkladu ke dni 29. 10. 2020, číslo řízení V-NNNNN/2020-101)
Fotografie	

4. POSUDEK²⁷

4.1. POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT²⁸

4.1.1 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 rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 přikládána 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, a to k datu 01. 11. 2020.

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

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

Určení korekcí	Parametr	Porovnávaná jednotka č. 1
Kritéria		
Časové hledisko	1,00	10. 10. 2020
Lokalita	1,00	Praha 4
Velikost objektu	1,00	Obdobná užitná plocha
Provedení a vybavení	1,00	Konstrukční systém montovaný z dílců betonových plošných, obvodové stěny s kontaktním zateplením, standardní vybavení
Celkový stavebně-technický stav	1,00	Dobrý
Pozemek	1,00	Obdobná výměra
Další vlivy	1,00	K bytové jednotce nepatří garážové stání či garáž
Celková korekce	1,00	$K = 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00$

²⁷ § 28 odst. 2 písm. e) ZZ.

²⁸ § 41 odst. 3 ZV.

Určení korekcí	Parametr	Porovnávaná jednotka č. 2
Kritéria		
Časové hledisko	1,00	27. 09. 2020
Lokalita	1,00	Praha 4
Velikost objektu	1,00	Obdobná užitná plocha
Provedení a vybavení	1,00	Konstrukční systém montovaný z dílců betonových plošných, obvodové stěny s kontaktním zateplením, standardní vybavení
Celkový stavebně-technický stav	0,95	Velmi dobrý
Pozemek	1,00	Obdobná výměra
Další vlivy	1,00	K bytové jednotce nepatří garážové stání či garáž
Celková korekce	0,95	$K = 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,00$

Určení korekcí	Parametr	Porovnávaná jednotka č. 3
Kritéria		
Časové hledisko	1,00	29. 10. 2020
Lokalita	1,00	Praha 4
Velikost objektu	1,00	Obdobná užitná plocha
Provedení a vybavení	1,00	Konstrukční systém montovaný z dílců betonových plošných, obvodové stěny s kontaktním zateplením, standardní vybavení
Celkový stavebně-technický stav	0,95	Velmi dobrý
Pozemek	1,00	Obdobná výměra
Další vlivy	1,00	K bytové jednotce nepatří garážové stání či garáž
Celková korekce	0,95	$K = 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,00$

4.1.2 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT PRO URČENÍ CENY ZJIŠTĚNÉ

Při ocenění bytové jednotky cenou zjištěnou bylo vycházeno z díkce § 38 vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb. a vyhlášky č. 188/2019 Sb.

Ve smyslu přílohy č. 1 oceňovací vyhlášky činí podlahová plocha pro ocenění bytu:

Výměry pro ocenění

Místnosti bytu včetně příslušenství	41,55 m ²	neupravuje se	41,55 m ²
Lodžie	6,96 m ²	x 0,20	1,19 m ²
Celkem plocha pro ocenění bytu (PP)			42,74 m ²

Kvantifikace jednotlivých složek ceny**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Typ objektu:	Byt ve vícebytovém domě
Poloha objektu:	Okres Hl. m. Praha, obec Praha, katastrální území Háje
Základní cena (ZC) v příloze č. 27	57 736,00 Kč/m ²

Výpočet koeficientů cenového porovnání

a) Index trhu s nemovitými věcmi — Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty

Znak		Kvalitativní pásma		
Č.	Název znaku	Č.	Popis pásma	Hodnota T _i
1.	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	III.	Poptávka je vyšší než nabídka	0,06
2.	Vlastnické vztahy	V.	Jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3.	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věcí	II.	Bez vlivu	0,00
4.	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II.	Bez vlivu	0,00
5.	Ostatní neuvedené	III.	Enormní zvýšení cen nemovitých věcí	0,30
6.	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7.	Význam obce		Poznámka pod tabulkou – ostatní případy	1,00
8.	Poloha obce		Poznámka pod tabulkou – ostatní případy	1,00
9.	Občanská vybavenost obce		Poznámka pod tabulkou – ostatní případy	1,00
Index trhu: $I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times (1 + \sum T_{1-5})$				1,360

b) Index polohy — Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty

Znak		Kvalitativní pásma		
Č.	Název znaku	Č.	Popis pásma	Hodnota P_i
1.	Druh a účel užití stavby	I.	Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 ob.	1,00
2.	Převažující zástavba v okolí nemovitosti a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,04
3.	Poloha pozemku v obci	VI.	Ostatní neuvedené	-0,03
4.	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	0,00
5.	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí pozemku je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6.	Dopravní dostupnost k pozemku	V.	Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti	0,00
7.	Ostatní hromadná doprava	III.	Zastávka hromadné dopravy do 200 m – dobrá dostupnost centra obce	0,02
8.	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	III.	Výhodná – možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	0,04
9.	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10.	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11.	Vlivy ostatní neuvedené	III.	V celém 1. NP bytového domu jsou pronajímány nebytové prostory	0,30
Index polohy: $I_P = P_1 \times (1 + \sum P_{2-11})$				1,370

c) Index konstrukce a vybavení bytů — Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty

Znak		Kvalitativní pásma		
Název znaku		Č.	Popis pásma	Hodnota V_i
1.	Typ stavby	III	Budova – panelová, zateplená	0,00
2.	Společné části domu	II.	Kolárna aj.	0,00
3.	Příslušenství domu	II.	Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4.	Umístění bytu v domě	II.	9. NP, s výtahy	0,00
5.	Orientace obytných místností ke světovým stranám	III	Ostatní světové strany - s výhledem	0,03
6.	Základní příslušenství bytu	II	Příslušenství úplné – umakartové bytové jádro	-0,10
7.	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	II	Standardní vybavení – lodžie	-0,01
8.	Vytápění bytu	III	Dálkové	0,00
9.	Kritérium jinde neuvedené	III	Bez vlivu na cenu	0,00
10.	Stavebně-technický stav	II.	Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00
Stáří stavby $y = 50$ roků $s = 1 - 0,005 \times y = 1 - 0,005 \times 50 = 0,75$ $V_{10} = 1,00 \times 0,75 = 0,75$				
Index konstrukce a vybavení: $I_V = (1 + \sum V_{1-9}) \times V_{10}$				0,690

4.2. VÝSLEDKY ANALÝZY DAT²⁹

Pro určení ceny obvyklé:

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

Bytová jednotka	Porovnávaná jednotka č. 1	Porovnávaná jednotka č. 2	Porovnávaná jednotka č. 3
Sjednaná cena	3 300 000,00 Kč	3 100 000,00 Kč	3 450 000,00 Kč
Započitatelná podlahová plocha	41,40 m ²	38,10 m ²	42,10 m ²
Jednotková cena Sjednaná cena / započitatelná podlahová plocha	79 710,00 Kč/m ²	81 365,00 Kč/m ²	81 948,00 Kč/m ²
Celková korekce	1,00	0,95	0,95
Jednotková cena násobená korekcí	79 710,00 Kč/m ²	77 297,00 Kč/m ²	77 851,00 Kč/m ²
Vyhodnocení souboru upravených jednotkových cen			
Postup výpočtu	$(79\,710,00 + 77\,297,00 + 77\,851,00)/3$		
Určená upravená jednotková cena	78 286,00 Kč		
Podlahová plocha oceňované jednotky	41,55 m ²		
Postup výpočtu	78 286,00 x 41,55		
OBVYKLÁ CENA	3 250 000,00 Kč		

Pro určení zjištěné ceny:

Výpočet ceny bytové jednotky (§ 38)	
Základní cena upravená (ZCU) $ZCU = ZC \times I_V = 57\,736,00 \text{ Kč/m}^2 \times 0,690$	39 837,80 Kč/m ²
Cena bytu zjištěná porovnávacím způsobem (CB) $CB = PP \times ZCU \times I_T \times I_P = 42,74 \text{ m}^2 \times 39\,837,80 \text{ Kč/m}^2 \times 1,360 \times 1,370$	3 172 410,20 Kč
Cena bytové jednotky č. XXX/ZZ včetně podílu na společných částech domu v k.ú. Háje činí	3 172 410,20 Kč
Výpočet ceny pozemku — podíl (§ 2)	
Cenová mapa stavebních pozemků pro hl. m. Prahu je zpracována, její aktualizace nabyla účinnosti dnem 1. 1. 2020. Oceňované pozemky tvoří součást skupiny parcel KLMN, která se nachází v cenovém pásmu 3000 Kč/m ² (mapový list GGG)	17 852,00 Kč
Výpočet ceny $2\,371 \text{ m}^2 \times 3\,000,00 \text{ Kč/m}^2 \times 416/165752$ Cena pozemku — podíl	17 852,00 Kč
Bytová jednotka č. XXX/ZZ včetně podílu na společných částech domu v k.ú. Háje	3 172 410,20 Kč
Pozemek — podíl	17 852,00 Kč
C e l k e m	3 190 262,20 Kč
ZJIŠTĚNÁ CENA (po zaokrouhlení dle § 50)	3 190 260,00 Kč

5. ODŮVODNĚNÍ³⁰

5.1. INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY³¹

Pro určení ceny obvyklé:

Výběr srovnatelných bytových jednotek byl proveden na základě určených kritérií:

Při určení obvyklé ceny předmětné nemovité věci byl použitý porovnávací způsob, vycházeno bylo z porovnání srovnatelných nemovitých věcí (tří bytových jednotek) umístěných v typových bytových domech v k. ú. Háje, na Praze 4. Zohledněny byly cenotvorné faktory v rámci korekcí získaných z parametrů P1 – P7 včetně jejich zdůvodnění. Obdobné bytové jednotky jsou srovnatelné z hlediska polohy - lokality, stejného konstrukčního systému, vybavení, stavebně technického stavu, obdobné výměry pozemku, aj. K dispozici byly aktuální údaje o prodejích srovnatelných bytových jednotek o započítatelné podlahové ploše (od 38,10 m² do 42,10 m²), sjednané (realizované) ceny byly upraveny korekcí.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním znalce při místním šetření a byly proto zohledněny v analýze.

Obvyklá cena je určena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen srovnatelných nemovitých věcí, který byl vynásoben započítatelnou podlahovou plochou oceňované bytové jednotky a následně provedeno zaokrouhlení.

Silné stránky nemovité věci

Silnou stránkou nemovité věci je její poloha na Praze 4, v lokalitě velmi dobře dopravně dostupné s úplnou občanskou vybaveností. V blízkosti se nachází mateřská a základní škola, obchodní centrum Háje, restaurace, zdravotní středisko Palas Athéna aj. Předmětný bytový dům je zateplen.

Slabé stránky nemovité věci

Slabou stránkou nemovité věci jsou omezené parkovací možnosti v okolí předmětného bytového domu. Dále instalační jádro montované. K bytové jednotce nepatří sklep, parkovací stání či garáž.

Pro určení zjištěné ceny:

Při ocenění bytové jednotky cenou zjištěnou bylo vycházeno z díkce § 8 zákona č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a z ustanovení § 38, § 2 vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb. a vyhlášky č. 188/2019 Sb. Zjištěná cena se přibližuje obvyklé ceně, u které byl shledán zanedbatelný rozdíl ve výši přibližně 60 000 Kč, z čehož vyplývá, že konstrukce zjištěné ceny včetně jejích úprav je správně nastavená.

5.2. KONTROLA POSTUPU³²

Pro určení ceny obvyklé:

- A. Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a data z realitních kanceláří.
- B. Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze.
- C. Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy. Data jednotlivých nemovitých věcí byla tabelárně zpracovaná.
- D. Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové korekce, které byly východiskem pro určení obvyklé ceny.

³⁰ § 28 odst. 2 písm. f) ZZ; § 41 odst. 4 ZV – kontrola postupu znalce podle § 52 písm. a) až e).

³¹ § 41 odst. 4 ZV.

³² § 41 odst. 4 ZV.

E. Na základě interpretace výsledků analýzy byla určena obvyklá cena nemovité věci.

Pro určení ceny zjištěné:

- A. Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a oceňovací předpisy.
- B. Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a oceňovacím předpisům.
- C. Zpracování dat vychází z oceňovacích předpisů.
- D. Postup při oceňování byl *lege artis*.
- E. Na základě výpočtu byla stanovena zjištěná cena nemovité věci.

XY. REVIZE POSTUPU PŘEZKOUMÁVANÉHO ZNALECKÉHO POSUDKU³³

Tato kapitola bude součástí posudku pouze v případě, že se jedná o tzv. revizní posudek. Legislativní zkratka „revizní posudek“ není v ZV obsažena. Namísto toho je v § 45 ZV uveden popis takového posudku („*znalecký posudek přezkoumávající jiný znalecký posudek*“). Vzhledem k tomu, že dosavadní rozhodovací praxe soudů pro takovýto posudek používá pojem „*revizní posudek*“, lze takovéto označení použít i v názvu posudku (viz § 51 ZV a pozn. pod čarou 2).

33 § 45 ZV – tuto zvláštní část obsahuje pouze revizní posudek.

6. ZÁVĚR³⁴

6.1. CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY³⁵

Určete obvyklou cenu bytové jednotky č. XXX/ZZ včetně podílu na společných částech domu a pozemku, v k. ú. Háje, obec Praha, okres hlavní město Praha, a to k datu 1. 11. 2020.

6.2. ODPOVĚĎ³⁶

Obvyklá cena bytové jednotky č. XXX/ZZ včetně podílu na společných částech domu a pozemku, v k. ú. Háje, obec Praha, okres hlavní město Praha, a to k datu 1. 11. 2020, je ve výši kolem

3 250 000,- Kč

Slovy: Třimilionydvěstěpadesát tisíc korun českých

6.3. PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU³⁷, PŘÍPADNĚ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST³⁸

Porovnávací způsob je založen na úsudku a erudici znalce. Obvyklá cena se pohybuje kolem určené částky.

Předpisy a literatura:

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů. In: Sbírka zákonů. 01. 01. 1998. ISSN 1211-1244.
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.
- BRADÁČ Albert a kol. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1.
- Úřední oceňování majetku: zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění včetně novely č. 237/2020 Sb.: vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) v aktuálním znění včetně novely č. 188/2019 Sb., vybrané předpisy související: tabelární přehled postupů ocenění věcí nemovitých. Brno: Akademické nakladatelství CERM, [1995]. ISBN 978-80-7623-051-4.
- BRADÁČ Albert a kol. Soudní znaleství ve vybraných technických a ekonomických oborech. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2018. ISBN 978-80-7204-995-0.

34 § 28 odst. 2 písm. g) ZZ; § 41 odst. 5 ZV.

35 § 41 odst. 5 ZV.

36 § 28 odst. 5 ZZ, § 41 odst. 5 ZV.

37 § 41 odst. 5 ZV.

38 § 28 odst. 5 ZZ, § 41 odst. 5 ZV – znalec uvede podmínky správnosti závěru nebo odůvodnění nepřesnosti závěru v případě, že podklady (zdroje dat) nebo metoda (metody) neumožňují vyslovit jednoznačný závěr.

KONZULTANT A DŮVOD JEHO PŘIBRÁNÍ⁴⁰:

Konzultant nebyl přibrán.

Formality pro ústavy, kanceláře a společné posudky

- JINÉ OSOBY PODÍLEJÍCÍ SE NA ZPRACOVÁNÍ⁴¹,
- OZNAČENÍ OSOBY, KTERÁ JE POVINNA NA ŽÁDOST OVM STVRDIT A DOPLNIT POSUDEK NEBO VYSVĚTLIT JEHO OBSAH⁴²,
- ÚDAJ O VZETÍ NA VĚDOMÍ POSUDKU⁴³,

ODMĚNA NEBO NÁHRADA NÁKLADŮ ZNALCE⁴⁴,

Byla sjednána smluvní odměna.

PROHLÁŠENÍ O UVĚDOMĚNÍ SI NÁSLEDKŮ VĚDOMĚ NEPRAVDIVÉHO POSUDKU⁴⁵,

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědom následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu / § 110a zákona č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním (trestní řád).

ZNALECKÁ DOLOŽKA⁴⁶

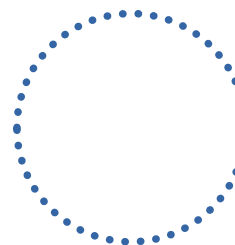
Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců Ministerstvem spravedlnosti České republiky pro obor Ekonomie, odvětví Oceňování nemovitých věcí. Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 01–2021.

6.4. OTISK ZNALECKÉ PEČETI⁴⁷,

6.5. DATUM A PODPIS⁴⁸

30. 1. 2021

Ing. Jiří Nováček



39 § 46 odst. 2 ZV - § 39 odst. 4 ZV - údaje na poslední straně posudku je nutno uvádět v požadovaném formátu evidence posudků uvedeném v Příloze č. 2 ZV.

40 § 23 ZZ; § 46 odst. 1 písm. a); § 44 odst. 2 ZV - znalec označí přímo k příslušné pasáži posudku řešenou dílčí otázkou a označí, který konzultant ji řešil (vyhláška počítá s větším počtem konzultantů, jejichž přesnější označení se uvede na poslední straně).

41 § 46 odst. 1 písm. b) ZV – pokud posudek zpracoval znalecký ústav, § 44 odst. 1 ZV – též v případě, že se jedná o tzv. společný posudek více znalců (typicky např. soudní pitva).

42 § 46 odst. 1 písm. c) ZV – pokud posudek zpracoval znalecký ústav.

43 § 46 odst. 1 písm. d) ZV – pokud posudek zpracoval znalecký ústav.

44 § 46 odst. 1 písm. e) ZV.

45 § 46 odst. 1 písm. f) ZV – doložka podle § 127a o.s.ř. nebo § 110a trestního řádu náleží vždy před znaleckou doložkou.

46 § 28 odst. 2 písm. i) ZZ.

47 § 28 odst. 2 písm. j) ZZ; § 46 odst. 1 písm. g) ZV.

48 § 46 odst. 1 písm. h) ZV.

Výpis z katastru nemovitostí

Kopie z katastrální mapy

Fotodokumentace

Mapa oblasti, ortofotomapa a cenová mapa stavebních pozemků

Další formální náležitosti:**ČÍSLOVÁNÍ STRAN ZNALECKÉHO POSUDKU⁴⁹:**

- ČÍSLOVÁNÍ STRAN PŘÍLOH⁵⁰,
- OZNAČENÍ PŘÍLOH TAK, ABY JE NEBYLO MOŽNO ZAMĚNIT⁵¹

PŘÍLOHY⁵²

- TITULNÍ STRANA PŘÍLOHY:
- ÚDAJ, KE KTERÉMU ZNALECKÉMU POSUDKU NÁLEŽEJÍ,
- SEZNAM PŘÍLOH

ZNALECKÝ POSUDEK V LISTINNÉ PODOBĚ:⁵³

- SEŠITÍ POSUDKU,
- PŘIPEVNĚNÍ SEŠÍVACÍ ŠŇŮRY K POSLEDNÍ STRANĚ POSUDKU,
- PŘETIŠTĚNÍ SEŠÍVACÍ ŠŇŮRY ZNALECKOU PEČETÍ,
- SEŠITÍ PÍSEMNÉ PŘÍLOHY VČ. TITULNÍ STRANY⁵⁴

ZNALECKÝ POSUDEK V ELEKTRONICKÉ PODOBĚ:⁵⁵

- FORMÁT POSUDKU PDF/A⁵⁶,
- OPAKOVANÉ OPATŘENÍ KVALIFIKOVANÝM ELEKTRONICKÝM ČASOVÝM RAZÍTKEM⁵⁷,
- PÍSEMNÉ PŘÍLOHY VČ. TITULNÍ STRANY⁵⁸:
 - FORMÁT PŘÍLOH PDF/A,
 - PODPIS,
 - CERTIFIKÁT PRO ELEKTRONICKÝ PODPIS,
 - KVALIFIKOVANÉ ČASOVÉ RAZÍTKO
- PÍSEMNÉ PŘÍLOHY, KTERÉ JSOU PÍSEMNOSTMI⁵⁹:
 - ZACHYCENÍ ZA TRVALÉM NOSIČI DAT TAK, ABY NEDOŠLO K JEJICH POZMĚNĚNÍ NEBO SMAZÁNÍ
 - TITULNÍ STRANA PÍSEMNÝCH PŘÍLOH, KTERÉ JSOU PÍSEMNOSTMI:
 - ZACHYCENÍ NA TÉMŽE TRVALÉM NOSIČI DAT
 - PODPIS
 - CERTIFIKÁT PRO ELEKTRONICKÝ PODPIS
 - KVALIFIKOVANÉ ČASOVÉ RAZÍTKO

49 § 47 odst. 1 ZV.

50 § 47 odst. 2 ZV; § 47 odst. 1 písm. a) ZV – nutné, pokud je to možné a účelné.

51 § 47 odst. 1 písm. b) ZV – nutné, pokud je to možné a účelné.

52 § 28 odst. 2 písm. h) ZZ; § 50 odst. 1 ZV – pokud není dobře možné je sešít se znaleckým posudkem nebo je zpracovat v témže souboru jako znalecký posudek.

53 § 48 ZV.

54 § 50 odst. 2 ZV.

55 § 49 ZV.

56 § 49 odst. 1 ZV.

57 § 49 odst. 2 ZV – pokud certifikát, na kterém je založeno kvalifikované elektronické časové razítko, pozbude platnosti před uplynutím požadované doby na uchování posudku znalcem.

58 § 50 odst. 3 ZV – stejně jako zn. posudek podaný v elektronické podobě.

59 § 50 odst. 4 ZV.