

LK RD znalecké posudky 2024

Znalecké posudky v oboru Ekonomika a odvětví Oceňování nemovitých věcí, které budou oceňovány v rámci zakázky LK RD znalecké posudky 2024 musí podléhat:

- Zákonu č. 151/1997 Sb. Zákon o oceňování majetku
- Zákonu č. 237/2020 Sb. Zákon, kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony
- Zákonu č. 219/2000 Sb. Zákon o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích
- Zákonu č. 416/2009 Sb. Zákon o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací (liniový zákon)
- Zákonu č. 254/2019 Sb. Zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech
- Zákonu 89/2012 Sb. občanský zákoník
- Zákonu č. 99/1963 Sb. Občanský soudní řád ve znění pozdějších předpisů
- Zákonu č. 350/2012 Sb. Zákon, kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a některé související zákony
- Zákonu č. 303/2013 Sb. Zákon, kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím rekodifikace soukromého práva
- Zákonu č. 340/2013 Sb. Zákonné opatření Senátu o dani z nabytých nemovitých věcí
- Zákonu č. 344/2013 Sb. Zákonné opatření Senátu o změně daňových zákonů v souvislosti s rekodifikací soukromého práva a o změně některých zákonů
- Zákonu č. 228/2014 Sb. Zákon, kterým se mění zákon č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů
- Zákonu č. 183/2006 Sb. Zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
- Zákonu č. 225/2017 Sb. Zákon, kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony
- Vyhlášce č. 441/2013 Sb. Vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)
- Vyhlášce č. 199/2014 Sb. Vyhláška, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)
- Vyhlášce č. 345/2015 Sb. Vyhláška, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.
- Vyhlášce č. 53/2016 Sb. Vyhláška, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů
- Vyhlášce č. 443/2016 Sb. Vyhláška, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů

- Vyhlášce č. 457/2017 Sb. Vyhláška, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů
- Vyhlášce č. 188/2019 Sb. Vyhláška, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů
- Vyhlášce č. 488/2020 Sb. Vyhláška, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů
- Vyhlášce č. 424/2021 Sb. Vyhláška, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů
- Vyhlášce č. 337/2022 Sb. Vyhláška, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů
- Vyhlášce č. 503/2020 Sb. Vyhláška o výkonu znalecké činnosti

Cílem znaleckých posudků je určit obvyklou nebo zjištěnou cenu nemovitých věcí, určených objednatelem.

Postup při určování ceny pozemků obvyklé nebo zjištěné:

1. Příprava - seznámení se s oceňovanou nemovitostí určenou zadavatelem, studium dokumentace
2. Místní šetření - pochůzka po oceňované nemovitosti, fotodokumentace, případné zaměření staveb nebo součástí, případné posouzení porostů
3. Nálezová část a Analýza trhu - jedná se o popis postupu znalce při sběru nebo tvorbě dat a při jejich zpracování a výčet těchto dat. Tedy i určení podsegmentu trhu oceňované nemovitosti (v jednom posudku jich může být více, označeny jsou jako skupina) a následné vyhledání realizovaných prodejů srovnatelných nemovitostí, stažení kupních cen, posouzení vhodnosti vzorků a vyloučení netržních transakcí, stažení kupních smluv u vybraných vzorků.
4. Výpočtová část (posudek) - jedná se o popis postupu znalce při analýze dat a výsledky analýzy dat, tedy určení základní jednotky oceňované nemovité věci pro potřeby porovnání s nalezenými vzorky, výpočet výměr (u staveb, součástí, příslušenství nebo dle geometrického plánu, výpočet výměr použitých vzorků, určení velikosti cenotvorných koeficientů (koeficienty odlišnosti) apod.
5. Odůvodnění a závěr - jedná se o interpretaci výsledku výpočtové části a ověření správnosti a logičnosti postupu včetně matematické kontroly, formulace závěru a zodpovězení znalecké otázky
6. Kompletace čistopisu znaleckého posudku - posudek bude předán objednateli v elektronické podobě, ve formátu vyžadovaném dle zákona č.254/2019 Sb. o znalcích, tedy elektronicky ve formátu PDF/A, opatřený kvalifikovaným elektronickým podpisem a časovým razítkem. Jedná se tedy o vyhotovení v textovém editoru, kontrola gramatiky, fotografií, tabulek a vložení digitálních příloh, převedení do formátu PDF, opatření kvalifikovaným elektronickým certifikátem a časovým razítkem spolu s uzamčením souboru pro zabránění jeho následné manipulace.